



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

166/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/03/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Vittorio Basilio

CF:BSLVTR74B22F205V

con studio in COGLIATE (MB) VIA RIMEMBRANZE 2

telefono: 3382856427

fax: 02700568360

email: info@vittoriobasilico.com

PEC: vittorio.basilico@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 166/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A deposito / laboratorio a GIUSSANO Via Prealpi 13, della superficie commerciale di **311,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ampio locale, attualmente in fase di ristrutturazione con destinazione originaria a deposito e successivamente a laboratorio di analisi chimiche, costituito da ampio locale con servizi igienici (antibagno e bagno).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala B, ha un'altezza interna di 2.90/2.65 circa .Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 7 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 10,5 vani, rendita 3.145,22 Euro, indirizzo catastale: Via Prealpi 13, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a corpo da nord in senso orario: terrapieno e scala comune di accesso, passaggio esterno comune, altra UI, passaggio esterno comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961.

B deposito al piano sottotetto a GIUSSANO Via Prealpi 13, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locale di deposito al piano sottotetto, con altezza variabile

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, scala A, ha un'altezza interna di 2.00/0.5 circa .Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 7 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 22 mq, rendita 27,27 Euro, indirizzo catastale: Via Prealpi 13, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a corpo da nord in senso orario: altra UI, corridoio comune, altra UI, cortile

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961.

C deposito al piano sottotetto a GIUSSANO Via Prealpi 13, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locale di deposito al piano sottotetto, con altezza variabile

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, scala A, ha un'altezza interna di 2.00/0.5 circa .Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 7 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 24,79 Euro, indirizzo catastale: Via Prealpi 13, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a corpo da nord in senso orario: altra UI, corridoio comune, altra UI, cortile

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961.

D posto auto a GIUSSANO Via Prealpi 13, della superficie commerciale di **8,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto ubicato nella zona della rampa di accesso al piano interrato.

NOTA BENE: Si precisa che il posto auto non è individuato fisicamente e che alla data del sopralluogo non risultavano auto posteggiate nella zona ove lo stesso risulta individuato psulla planimetria catastale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 7 sub. 64 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 8 mq, rendita 14,87 Euro, indirizzo catastale: Via Prealpi 13, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a corpo da nord in senso orario: passaggio comune di accesso, terrapieno cortile comune, altre UI, passaggio comune di accesso

Immobile costruito nel 1961.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	361,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 112.253,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 112.253,00
Data di conclusione della relazione:	18/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'accesso è avvenuto con l'ausilio del custode giudiziario. Al momento dell'accesso nel locale erano presenti materiali edili per una presumibile attività di ristrutturazione.

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 cancellata, iscritta il 01/10/2008 a Milano 2 ai nn. 142345/29724, contro *** DATO OSCURATO ***.

Annotazione di cancellazione del 11/12/2019 n. 22123

ipoteca cancellata, iscritta il 04/08/2009 a Milano 2 ai nn. 101247/21781, contro *** DATO OSCURATO ***.

Annotazione di cancellazione del 11/12/2019 n. 22124

ipoteca annotata, iscritta il 28/12/2010 a Milano 2 ai nn. 159349/37383, contro *** DATO OSCURATO ***.

Iscrizione svincolata dai beni oggetto di esecuzione in forza di annotamento del 24/11/2022 ai nn.166528/20310.

ipoteca cancellata, iscritta il 12/09/2011 a Milano 2 ai nn. 100508/22416, contro *** DATO OSCURATO ***.

Iscrizione relativa a beni non oggetto di esecuzione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 26/03/2025 a firma di Uff. Giudiziario ai nn. 2924 di repertorio, trascritta il 03/04/2025 a Milano 2 ai nn. 45345/31391, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO, trascritta il 16/01/2012 a Milano 2 ai nn. 4537/3149, contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO.

Svincolato dai beni oggetto di esecuzione in forza di annotamento del 24/11/2022 ai nn.166529/20311 (annotazione a trascrizione - restrizione di beni)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 6.110,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 13.720,00**

Ulteriori avvertenze:

Le spese indicate sono relative al complesso dei 4 subalterni catastali. L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolute nell'ultimo biennio deve essere attentamente verificato da parte dell'acquirente; quanto esposto ha carattere puramente indicativo ed aggiornato alla data di perizia e non considera le eventuali variazioni intervenute successivamente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** (dal 30/07/2022), con atto stipulato il 30/07/2022 a firma di Trib. Monza ai nn. 274/2022 di repertorio, trascritto il 08/09/2022 a Milano 2 ai nn. 126686/85624

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 30/07/2022), con atto stipulato il 12/12/1994 a firma di Luigi Rooncoroni ai nn. 67400/891 di repertorio, trascritto il 31/12/1994 a Milano 2 ai nn. 107504/67186

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'elenco delle pratiche e la verifica delle conformità edilizie-urbanistiche sono riferite alle pratiche visionate. Ci si riserva di modificare e/o integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di ulteriori pratiche edilizia. Si declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative nonché per problematiche dovute a liti tra esecutato e terzi, confinanti, non riscontrabili dalla documentazione allegata dalle parti. Si rimane in attesa di visionare l'ultima pratica presentata per una migliore specificazione della destinazione d'uso.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. **89/61**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione del palazzo esposizione permanente dei mobili di Giussano, rilasciata il 22/07/1961 con il n. 89/61 di protocollo

Nulla osta edilizio N. **137/62**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sopralzo di un piano, rilasciata il 22/01/1963, agibilità del 27/08/1963

Autorizzazione edilizia N. **31/83** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento copertura, pulizia facciate opere interne, rilasciata il 11/04/1983.

Variante del 27/06/1983 -

Concessione edilizia N. **161/83** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione centrale termica, 2 vani ascensore e locali macchine, rilasciata il 07/08/1985 con il n. 161/83 di protocollo

Concessione edilizia N. **56/84** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazioni interne fabbricato esistente, rilasciata il 02/05/1984.

Varianti del 03/10/1985 e del 11/02/1987

Concessione edilizia N. **163/1987** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di scala e locale di servizio per ricovero compressori, rilasciata il 13/11/1987

Concessione edilizia N. **366/88** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d'uso da deposito a laboratorio di analisi chimiche, rilasciata il 16/12/1988 con il n. 17159 di protocollo.

Questa pratica riguarda specificatamente l'unità immobiliare di cui al sub. 11 per cambio di destinazione d'uso a laboratorio di analisi chimiche.

Concessione edilizia N. **455/89** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per

lavori di cambio di destinazione d'uso da abitazione custode a studio medico, rilasciata il 05/04/1990

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati formulati sulla base della documentazione resa disponibile allo scrivente dagli uffici interpellati; tali valutazioni non possono essere ritenute definitive fino all'ottenimento del titolo abilitativo rilasciato dai preposti uffici ed ottenibile solo dietro formale presentazione della richiesta.

Si precisa che le difformità segnalate per poter essere sanate e non rimosse dovranno rispondere ad una doppia conformità e quindi essere rispondenti alle normative ed ai regolamenti vigenti all'epoca della loro esecuzione ed a quelle vigenti in materia al momento dell'istanza.

Inoltre, nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria. Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche relativamente alla conformità del solo bene oggetto di pignoramento e non sull'intero fabbricato.

Si precisa altresì che ai sensi del comma 2-ter art. 34 DPR 380/2001 non vengono segnalate le lievi difformità nelle dimensioni rientranti nelle tolleranze previste da detto comma.

Ci si riserva di modificare e/o integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di ulteriori pratiche edilizia che non è stato possibile visionare.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di abbassamenti e opere varie in in corso per cui non è stata reperita alcuna pratica edilizia

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino dello stato di fatto e presentazione pratica di sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri tecnici predisposizione pratica: € 2.500,00
- sanzioni ed oneri amministrativi (minimo applicabile): € 1.032,00

.

Nel locale al piano interrato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità planimetriche e mancata indicazione altezze nel locale al piano interrato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri tecnici predisposizione pratica: € 800,00

- diritti catastali: €75,00

Locale al piano interrato

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN GIUSSANO VIA PREALPI 13

DEPOSITO / LABORATORIO

DI CUI AL PUNTO A

deposito / laboratorio a GIUSSANO Via Prealpi 13, della superficie commerciale di **311,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ampio locale, attualmente in fase di ristrutturazione con destinazione originaria a deposito e successivamente a laboratorio di analisi chimiche, costituito da ampio locale con servizi igienici (antibagno e bagno).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala B, ha un'altezza interna di 2.90/2.65 circa .Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 7 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 10,5 vani, rendita 3.145,22 Euro, indirizzo catastale: Via Prealpi 13, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a corpo da nord in senso orario: terrapieno e scala comune di accesso, passaggio esterno comune, altra UI, passaggio esterno comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 800m

superstrada distante 1 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

mediocre

panoramicità:

mediocre

livello di piano:

mediocre

stato di manutenzione:

mediocre

luminosità:

mediocre

qualità degli impianti:

al di sotto della media

qualità dei servizi:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale, avente destinazione originaria quale deposito a servizio delle attività soprastanti, risulta dall'ultima pratica reperita destinato a laboratorio di analisi chimiche; è attualmente in fase di ristrutturazione; presenta finiture tipiche dell'epoca di costruzione con serramenti esterni in ferro e vetro. La pavimentazione è in corso di rifacimento; sono presenti alcuni segni di colatura di acqua dal soffitto.

Degli Impianti:

termico: centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in in corso di posa - probabilmente radiatori a controsoffitto conformità: non rilevabile

★★★★★★★★★★

elettrico: misto , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

★★★★★★★★★★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale	311,00	x	100 %	=	311,00
Totale:	311,00				311,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 30/06/2025

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: produttiva / laboratori

Indirizzo: D1 - Periferica / ROBBIANO, BIRONE, PAINA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 550,00 pari a 550,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 30/06/2025

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: commerciale / magazzini

Indirizzo: D1 - Periferica / ROBBIANO, BIRONE, PAINA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 450,00 pari a 450,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/01/2026

Fonte di informazione: annucni compravendita

Descrizione: Laboratorio 600 mq al piano terra in edificio indipendente con piccola area esterna

Indirizzo: Via dei Certosini

Superfici principali e secondarie: 600

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 217.800,00 pari a 363,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 185.130,00 pari a 308,55 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/01/2026

Fonte di informazione: annucni compravendita

Descrizione: deposito 90 mq - al piano terra di palazzina residenziale adatto per 4 posti auto

Indirizzo: Via G. Puccini

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 69.000,00 pari a 766,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 58.650,00 pari a 651,67 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione avviene dopo aver effettuato l'analisi del mercato degli immobili della zona sulla base delle fonti emerografiche e degli annunci immobiliari e dopo aver effettuato il sopralluogo in loco al fine di verificare visivamente lo stato di conservativo dell'unità immobiliare. Si desume quindi il prezzo medio, considerando altresì le opportune riduzioni al fine di tenere conto nello stesso prezzo medio degli eventuali interventi di ristrutturazione e/o adeguamento ipotizzabili anche se non specificati altrove e separatamente.

Si precisa che la superficie commerciale indicata è stata determinata attraverso la consultazione delle planimetrie disponibili e le verifiche a campione eseguite sul posto; la determinazione della superficie esposta deve considerarsi strumentale alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare che, pur essendo, come consuetudine, ottenuto dal prodotto tra una superficie lorda commerciale e un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta espresso, un valore "a corpo". Variazioni di superficie in assenza di variazione dell'assetto planimetrico e dimensionale dell'unità immobiliare descritta nella planimetria allegata non comportano, pertanto, una variazione del valore di stima qui determinato.

Il giudizio di valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti,

non rilevabili dagli ordinari accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti, delle eventuali non conformità edilizie ed urbanistiche inerenti le parti condominiali e pertanto non rilevabili in questa sede in quanto le indagini esperite riguardano la sola unità immobiliare oggetto della perizia. Gli eventuali costi derivanti da dette situazioni sono da intendersi ricompresi nella riduzione finale applicata al valore di mercato.

L'unità immobiliare trovandosi al piano interrato presenta accessi limitati (scala e vano ascensore) e le caratteristiche edilizie complessivamente non appaiono ottimali per lo sfruttamento se non come deposito o laboratorio accessori di altre unità presenti nello stabile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 311,00 x 350,00 = **108.850,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 108.850,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 108.850,00**

BENI IN GIUSSANO VIA PREALPI 13

DEPOSITO AL PIANO SOTTOTETTO

DI CUI AL PUNTO B

deposito al piano sottotetto a GIUSSANO Via Prealpi 13, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locale di deposito al piano sottotetto, con altezza variabile

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, scala A, ha un'altezza interna di 2.00/0.5 circa .Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 7 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 22 mq, rendita 27,27 Euro, indirizzo catastale: Via Prealpi 13, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a corpo da nord in senso orario: altra UI, corridoio comune, altra UI, cortile

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 800m

superstrada distante 1 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale destinato a deposito ubicato al piano sottotetto, con andamento del soffitto inclinato, finiture al rustico e porta di ingresso in ferro. L'accesso avviene dal piano terzo, mediante scala di larghezza limitata; è presente illuminazione

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale	22,00	x	100 %	=	22,00
Totale:	22,00				22,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 30/06/2025

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: produttiva / laboratori

Indirizzo: D1 - Periferica / ROBBIANO, BIRONE, PAINA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 550,00 pari a 550,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 30/06/2025

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: commerciale / magazzini

Indirizzo: D1 - Periferica / ROBBIANO, BIRONE, PAINA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 450,00 pari a 450,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/01/2026

Fonte di informazione: annucni compravendita

Descrizione: Laboratorio 600 mq al piano terra in edificio indipendente con piccola area esterna

Indirizzo: Via dei Certosini

Superfici principali e secondarie: 600

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 217.800,00 pari a 363,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 185.130,00 pari a 308,55 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/01/2026

Fonte di informazione: annucni compravendita

Descrizione: deposito 90 mq - al piano terra di palazzina residenziale adatto per 4 posti auto

Indirizzo: Via G. Puccini

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 69.000,00 pari a 766,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 58.650,00 pari a 651,67 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione avviene dopo aver effettuato l'analisi del mercato degli immobili della zona sulla base delle fonti emerografiche e degli annunci immobiliari e dopo aver effettuato il sopralluogo in loco al fine di verificare visivamente lo stato di conservativo dell'unità immobiliare. Si desume quindi il prezzo medio, considerando altresì le opportune riduzioni al fine di tenere conto nello stesso prezzo medio degli eventuali interventi di ristrutturazione e/o adeguamento ipotizzabili anche se non specificati altrove e separatamente.

Si precisa che la superficie commerciale indicata è stata determinata attraverso la consultazione delle planimetrie disponibili e le verifiche a campione eseguite sul posto; la determinazione della superficie esposta deve considerarsi strumentale alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare che, pur essendo, come consuetudine, ottenuto dal prodotto tra una superficie lorda commerciale e un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta espresso, un valore "a corpo". Variazioni di superficie in assenza di variazione dell'assetto planimetrico e dimensionale dell'unità immobiliare descritta nella planimetria allegata non comportano, pertanto, una variazione del valore di stima qui determinato.

Il giudizio di valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dagli ordinari accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della

eventuale non conformità degli impianti, delle eventuali non conformità edilizie ed urbanistiche inerenti le parti condominiali e pertanto non rilevabili in questa sede in quanto le indagini esperite riguardano la sola unità immobiliare oggetto della perizia. Gli eventuali costi derivanti da dette situazioni sono da intendersi ricompresi nella riduzione finale applicata al valore di mercato.

L'unità immobiliare trovandosi al piano sottotetto presenta accessi limitati e le caratteristiche edilizie complessivamente non appaiono ottimali per lo sfruttamento se non come deposito accessorio di altre unità presenti nello stabile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 22,00 x 180,00 = **3.960,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.960,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.960,00**

BENI IN GIUSSANO VIA PREALPI 13

DEPOSITO AL PIANO SOTTOTETTO

DI CUI AL PUNTO C

deposito al piano sottotetto a GIUSSANO Via Prealpi 13, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locale di deposito al piano sottotetto, con altezza variabile

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, scala A, ha un'altezza interna di 2.00/0.5 circa .Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 7 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 24,79 Euro, indirizzo catastale: Via Prealpi 13, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a corpo da nord in senso orario: altra UI, corridoio comune, altra UI, cortile

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 800m

superstrada distante 1 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

mediocre

panoramicità:

mediocre

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale destinato a deposito ubicato al piano sottotetto, con andamento del soffitto inclinato, finiture al rustico e porta di ingresso in ferro. L'accesso avviene dal piano terzo, mediante scala di larghezza limitata; è presente illuminazione

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

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

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 30/06/2025

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: produttiva / laboratori

Indirizzo: D1 - Periferica / ROBBIANO, BIRONE, PAINA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 550,00 pari a 550,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 30/06/2025

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: commerciale / magazzini

Indirizzo: D1 - Periferica / ROBBIANO, BIRONE, PAINA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 450,00 pari a 450,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/01/2026

Fonte di informazione: annucni compravendita

Descrizione: Laboratorio 600 mq al piano terra in edificio indipendente con piccola area esterna

Indirizzo: Via dei Certosini

Superfici principali e secondarie: 600

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 217.800,00 pari a 363,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 185.130,00 pari a 308,55 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/01/2026

Fonte di informazione: annucni compravendita

Descrizione: deposito 90 mq - al piano terra di palazzina residenziale adatto per 4 posti auto

Indirizzo: Via G. Puccini

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 69.000,00 pari a 766,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 58.650,00 pari a 651,67 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione avviene dopo aver effettuato l'analisi del mercato degli immobili della zona sulla base delle fonti emerografiche e degli annunci immobiliari e dopo aver effettuato il sopralluogo in loco al fine di verificare visivamente lo stato di conservativo dell'unità immobiliare. Si desume quindi il prezzo medio, considerando altresì le opportune riduzioni al fine di tenere conto nello stesso prezzo medio degli eventuali interventi di ristrutturazione e/o adeguamento ipotizzabili anche se non specificati altrove e separatamente.

Si precisa che la superficie commerciale indicata è stata determinata attraverso la consultazione delle planimetrie disponibili e le verifiche a campione eseguite sul posto; la determinazione della superficie esposta deve considerarsi strumentale alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare che, pur essendo, come consuetudine, ottenuto dal prodotto tra una superficie lorda commerciale e un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta espresso, un valore "a corpo". Variazioni di superficie in assenza di variazione dell'assetto planimetrico e dimensionale dell'unità immobiliare descritta nella planimetria allegata non comportano, pertanto, una variazione del valore di stima qui determinato.

Il giudizio di valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dagli ordinari accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti, delle eventuali non conformità edilizie ed

urbanistiche inerenti le parti condominiali e pertanto non rilevabili in questa sede in quanto le indagini esperite riguardano la sola unità immobiliare oggetto della perizia. Gli eventuali costi derivanti da dette situazioni sono da intendersi ricompresi nella riduzione finale applicata al valore di mercato.

L'unità immobiliare trovandosi al piano sottotetto presenta accessi limitati e le caratteristiche edilizie complessivamente non appaiono ottimali per lo sfruttamento se non come deposito accessorio di altre unità presenti nello stabile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 20,00 x 180,00 = **3.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.600,00**

BENI IN GIUSSANO VIA PREALPI 13

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO D

posto auto a GIUSSANO Via Prealpi 13, della superficie commerciale di **8,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto ubicato nella zona della rampa di accesso al piano interrato.

NOTA BENE: Si precisa che il posto auto non è individuato fisicamente e che alla data del sopralluogo non risultavano auto posteggiate nella zona ove lo stesso risulta individuato sulla planimetria catastale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 7 sub. 64 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 8 mq, rendita 14,87 Euro, indirizzo catastale: Via Prealpi 13, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a corpo da nord in senso orario: passaggio comune di accesso, terrapieno cortile comune, altre UI, passaggio comune di accesso

Immobile costruito nel 1961.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 800m

superstrada distante 1 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto auto ubicato nella zona della rampa di accesso al piano interrato.

NOTA BENE: Si precisa che il posto auto non è individuato fisicamente e che alla data del sopralluogo non risultavano auto posteggiate nella zona ove lo stesso risulta individuato dalla planimetria catastale. Si precisa altresì che la larghezza del passaggio non appare compatibile con la presenza del posto auto, che tuttavia risulta individuato e identificato enlla planimetria catastale (con altri posti auto adiacenti). L'individuazione del posto auto dovrà essere concordata con il Condominio dal nuovo proprietario e le rispettive spese rimaranno a suo carico.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto	8,00	x	100 %	=	8,00
Totale:	8,00				8,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 30/06/2025

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: produttiva / laboratori

Indirizzo: D1 - Periferica / ROBBIANO, BIRONE, PAINA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 550,00 pari a 550,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 30/06/2025

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: commerciale / magazzini

Indirizzo: D1 - Periferica / ROBBIANO, BIRONE, PAINA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 450,00 pari a 450,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione avviene dopo aver effettuato l'analisi del mercato degli immobili della zona sulla base delle fonti emerografiche e degli annunci immobiliari e dopo aver effettuato il sopralluogo in loco al fine di verificare visivamente lo stato di conservativo dell'unità immobiliare. Si desume quindi il prezzo "a corpo", come d'uso per la tipologia dei box e posti auto, considerando altresì le opportune riduzioni al fine di tenere conto degli eventuali interventi di ristrutturazione e/o adeguamento ipotizzabili anche se non specificati altrove e separatamente.

Si precisa che la superficie commerciale eventualmente indicata è stata determinata attraverso la consultazione delle planimetrie disponibili e le verifiche a campione eseguite sul posto; superficie eventualmente indicata deve considerarsi indicativa, il valore di mercato dell'unità immobiliare deve intendersi "a corpo". Variazioni di superficie in assenza di variazione dell'assetto planimetrico dell'unità immobiliare descritta nella planimetria allegata non comportano, pertanto, una variazione del valore di stima qui determinato.

Il giudizio di valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dagli ordinari accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti, delle eventuali non conformità edilizie ed urbanistiche inerenti le parti condominiali e pertanto non rilevabili in questa sede in quanto le indagini esperite riguardano la sola unità immobiliare oggetto della perizia. Gli eventuali costi derivanti da dette situazioni sono da intendersi ricompresi nella riduzione finale applicata al valore di mercato.

Il procedimento di stima utilizzato è quello della determinazione del valore a corpo, tipicamente impiegato nella valutazione delle unità con destinazione tipo box o posto auto.

NOTA BENE: Si precisa che il posto auto non è individuato fisicamente e che alla data del sopralluogo non risultavano auto posteggiate nella zona ove lo stesso risulta individuato dalla planimetria catastale. Si precisa altresì che la larghezza del passaggio non appare compatibile con la presenza del posto auto, che tuttavia risulta individuato e identificato nella planimetria catastale (con altri posti auto adiacenti). L'individuazione del posto auto dovrà essere concordata con il Condominio dal nuovo proprietario e le rispettive spese rimarranno a suo carico. Per tale motivo il posto auto viene valutato solo in maniera simbolica.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	250,00
-----------------	---------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 250,00
--	------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 250,00
---	------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nella valutazione è stato adottato un procedimento estimativo sintetico di comparazione diretta del bene con altri beni analoghi della zona.

I dati di comparazione sono stati desunti da fonti emerografiche (tra cui la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate), nonché da un'analisi delle offerte commerciali di beni simili presenti nella zona e aree limitrofe, tenendo conto degli andamenti di mercato per lo specifico segmento.

Gli elementi principali considerati per determinare il valore unitario includono tra gli altri: l'ubicazione del bene con riferimento al contesto territoriale ed ai collegamenti viabilistici presenti, lo stato di conservazione, la tipologia dei materiali impiegati e le finiture adottate, le condizioni degli impianti, la presenza di eventuali servitù nonché la regolarità urbanistica ed edilizia (qualora accertabile).

Il criterio di misurazione dei beni immobili adottato è quello definito dall'Agenzia del Territorio (Manuale Operativo Banca Dati OMI); le superfici sono state ottenute considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% (fino ad un massimo di 50 cm) nel caso in cui non confinino con altre unità o parti comuni ed al 50% (fino ad un massimo di 25 cm) nel caso contrario. Le superfici di

- pertinenze (cantine e soffitte): sono considerate al 50% se direttamente comunicanti con i vani principali (25% se non comunicanti);

- balconi, terrazzi e similari: sono considerate al 30%, fino a 25 mq ed al 10% per la quota eccedente (15% e /5% se non direttamente);

- superfici scoperte o assimilabile: sono considerate al 10% fino alla superficie dell'unità immobiliare ed al 2% per la quota oltre tale limite.. Non sono altresì state condotte indagini ed effettuati collaudi sulla struttura statica, in relazione all'acustica, ed al funzionamento degli impianti esistenti. Non sono state svolte indagini circa la presenza di sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, la presenza di campi elettromagnetici o altre sostanze pericolose e/o dannose. Non sono stati eseguiti esami non visivi, prove di laboratorio e/o indagini strumentali e, conseguentemente, non è stato possibile determinare l'eventuale presenza a vizi occulti.

Il valore assegnato all'immobile è quindi ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e/o adeguamento nonché dei costi tecnici; gli eventuali costi ed oneri derivanti da dette situazioni sono da intendersi ricompresi nel valore assegnato.

I beni sono periziati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio tecnico di Giussano, agenzie della zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati OMI (Agenzia del Territorio, ed inoltre: annunci compravendita

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	deposito / laboratorio	311,00	0,00	108.850,00	108.850,00
B	deposito al piano sottotetto	22,00	0,00	3.960,00	3.960,00
C	deposito al piano sottotetto	20,00	0,00	3.600,00	3.600,00
D	posto auto	8,00	0,00	250,00	250,00
				116.660,00 €	116.660,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.407,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 112.253,00**

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: **€. 112.253,00**

data 18/03/2026

il tecnico incaricato
Vittorio Basilico