



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

**Amministrazione Giudiziaria n. 21045/2019**  
**R.G.N.R. n. 16943/2022 R.G. G.I.P.**

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

dott. Luca MILANI

CURATORE:

Avv. Paolo PIZZA e dott. Diego MOSCATO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/06/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Maddalena Daniele**

CF: DNLMDL79T47A123U

con studio in MILANO (MI) Piazza Sant'Angelo, 1

telefono: 3384549135

email: maddaniele@libero.it

PEC: mdaniele@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - PU LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE  
2104-2104/2019

## LOTTO 1

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

**A**

**ufficio** a MONZA Piazza Indipendenza n.1, della superficie commerciale di circa **253,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di perizia è costituito da una unità immobiliare al piano primo, ad oggi frazionata in due unità immobiliari, una di maggiori dimensioni con affaccio su piazza Indipendenza ed una di minori dimensioni con affaccio su via XX Settembre. Le unità sono entrambe accatastate con il medesimo subalterno. Si segnala che al momento la planimetria catastale disponibile, aggiornata al 2014, non risulta essere aggiornata rispetto allo stato dei luoghi. Da sopralluogo effettuato si evince che l'ufficio è di fatto suddiviso in camere con bagno interno, probabilmente derivante da un precedente utilizzo ad uso turistico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza catastale interna di 3,90 metri. Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 257 sub. 718 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 3, consistenza 9,5 vani, Dati di superficie: Totale: 253 m2 Totale escluse aree scoperte b): 253 m2, rendita 4.342,11 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA INDIPENDENZA n. 1, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/10/2015 Pratica n. MI0655462 in atti dal 08/10/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 317564.1/2015)  
Coerenze da nord ed in senso orario in un sol corpo: Piazza Indipendenza; Via XX Settembre, altra unità immobiliare; ballatoio con al di là cortile comune; scala condominiale; Via Solferino; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2014.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>253,00 m²</b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m²</b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 422.681,79</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 420.000,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>30/06/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone, ma risulta ancora completamente arredato.

### 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:

Sequestro preventivo, del 21/01/2023 del Tribunale di Milano ai nn. 21045/19 di repertorio, trascritto il giorno 06/11/2024 a Milano 2 ai nn. 103974/147239, a favore dell' \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO.

Note: il tribunale di Milano, con ordinanza n. 21045/19 r.g.n.r. e n. 16943 /2022 r.g.g.i.p. del 21.03.2023, ha disposto, tra l'altro, il sequestro preventivo per equivalente nei confronti di Jin Weiwei per la somma complessiva di euro 15.014.970,13.

Esiste a favore della Società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con sede in Milano Piazza Della Repubblica n. 32 diritto di prelazione all'acquisto delle unità in oggetto, diritto costituito dalla signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con atto in data 10 aprile 1995 N. 100212/1655 di rep. Notaio Antonio Mascheroni

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

All'unità immobiliare descritta spetta, ed è compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali di legge.

Si ricorda come l'art. 63 disp. att. cc, stabilisce che "chi subentra nei diritti di un condomino è

*obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente".*

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolute nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali. Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

In fase di sopralluogo non è stata riscontrata la presenza di un condominio ma non si esclude che esso sia costituito. L'aggiudicatario, nel partecipare all'asta dovrà farsi parte diligente per tale verifica.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il giorno 11/10/2022 a firma del Notaio PONTI Daniela ai nn. 111973/20989 di repertorio, trascritto il 21/10/2022 a Milano 2 ai nn. 148603/100325.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di successione ereditaria successione ereditaria in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* deceduta il 5 marzo 1998 (Denuncia di Successione registrata a Menaggio il 2 settembre 1998 al N. 322 Vol. 98 fatta precisazione che detta successione è stata disciplinata dal Testamento Olografo pubblicato con atto in data 24 luglio 1998 N. 106462/18643 di rep. Notaio Mascheroni (Registrato a Monza il 30 luglio 1998 al N. 3383 Serie 1S - Accettazione espressa di eredità trascritta a Milano II il 7 agosto 1998 al N. 68982/49669).

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza edilizia N. **655/1902**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di completamento fabbricato a sono piano terreno, presentata il 26/05/1902 con il n. 5928 di protocollo, rilasciata il 14/06/1902

Licenza edilizia N. **2269/1907**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sopraelevazione fabbricato industriale a destinazione civile abitazione, presentata il 28/02/1907 con il n. 005502 di protocollo, rilasciata il 17/09/1907 con il n. 3342 di protocollo

Richiesta approvazione N. **281/1951**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di allargamento protone esistente, presentata il 27/09/1952 con il n. 027235 di protocollo, rilasciata il 14/10/1952 con il n. 323 di protocollo

Richiesta di approvazione N. **181/1952**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sistemazione locali ad uso autorimessa ad uso officina, presentata il 10/06/1952 con il n. 16867 di

protocollo, rilasciata il 04/07/1952 con il n. 203 di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Deliberazione di Consiglio Comunale n.98 del 20/12/2021-approvazione Variante PGT Avviso di approvazione definitiva della Variante al PGT approvata con D.C.C. n.98/2021, l'immobile ricade in zona Area per attività economiche Area D - in particolare Aree D1 - Produttivo / Terziario - Direzionale / Terziario - Commerciale, normate dall'art. 20 delle vigenti NTA del Piano delle Regole. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Parametri edificatori - D1 non perimetrate:

- H: m 17 per la destinazione produttiva; n.5 piani per altre destinazioni; sono fatte salve
- H maggiori esistenti
- IF: mq/mq 1,00 per la destinazione produttiva; mq/mq 0,70 per altre destinazioni; per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT a destinazione d'uso produttiva, in caso di mutamento d'uso con opere edilizie è ammesso il recupero della
- SL esistente fino al limite di mq/mq 1,00
- IT: mq/mq 0,70 per PA con previsione di categoria funzionale residenziale
- IPF: non inferiore al 15% per interventi diretti
- IPT: non inferiore al 15% per PA e PdCC

Le destinazioni sono per le zone D1 non perimetrate quelle di cui alle categorie funzionali produttiva/terziariodirezionale, terziario-commerciale e turistico-ricettiva; in caso di dismissione dell'attività in essere, la categoria funzionale residenziale è consentita solo attraverso preventivo PA; sono escluse eventuali funzioni residenziali pertinenti all'attività in misura maggiore di mq 120 di SL e comunque in quantità maggiore del 20% della SL di progetto;

l'immobile è ricompreso tra gli Edifici antichi e di valore testimoniale: Edifici a cortina stradale

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di cui alla presente relazione e non sull'intero compendio immobiliare. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia.

**La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.**

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione e/o non rilevate sono da considerarsi già ricomprese nel valore di mercato proposto. Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.

Fermo quanto emergente dalla presente relazione, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi eventualmente non richiamati nella relazione di stima ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all' art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985 nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita. E' diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonché di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge.

Tutte le pratiche necessarie alla eventuale regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto 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, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

**Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.**

## **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

### **CRITICITÀ: MEDIA**

L'edificio risale agli inizi del 1900. La documentazione in atti è carente di planimetrie, i certificati non riportano i beni in esame con esattezza. Ai sensi delle recenti disposizioni normative ed in particolare all'art. 9bis del D.p.r. 380/01 l'immobile risulterebbe legittimamente edificato così come riscontrabile dalla documentazione circa la pratica di sopraelevazione del 1907 e le varie mappe storiche. Per quanto attinte la disposizione interna, non sono state riscontrate planimetrie di primo impianto ma esclusivamente quella allegata alla presente valutazione che risulta difforme dallo stato dei luoghi; a titolo esemplificativo e non esaustivo si rimanda a: una diversa distribuzione degli spazi interni, alla chiusura interna di vani finestra al frazionamento in due unità.

Tali difformità verranno valorizzate tramite una decurtazione percentuale applicata al valore di mercato del bene. **L'aggiudicatario nel partecipare all'asta si assume i rischi derivanti qualora i costi di regolarizzazione risultassero maggiori o gli immobili non risultassero sanabili.**

## **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

### **CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il bene oggetto di perizia è costituito da una unità immobiliare al piano primo, ad oggi frazionata in due unità immobiliari, una di maggiori dimensioni con affaccio su piazza Indipendenza ed una di minori dimensioni con affaccio su via XX Settembre.

Le unità sono entrambe accatastate con il medesimo subalterno L'ultima planimetria catastale in atti non corrisponde allo stato dei luoghi oltre che per il citato frazionamento anche per una diversa distribuzione degli spazi interni: in fatto suddiviso in camere con bagno interno, probabilmente derivante da un precedente utilizzo ad uso turistico. Per emendare tale difformità si considera la remissione in pristino. Tale difformità verrà valutata tramite una decurtazione percentuale applicata al valore di mercato dei beni (normativa di riferimento: Circolare n.2/2010 in attuazione decreto legge 78/2010 e successive modificazioni)

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

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

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

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono state reperite dichiarazioni di conformità degli impianti che dovranno essere verificati, eventualmente adeguati rispetto alla norma vigente e certificati da personale qualificato, non è stato verificato il funzionamento. Il valore determinato per l'immobile comprende lo stato d'uso della componente impiantistica (normativa di riferimento: D.M. 37/2008)

BENI IN MONZA PIAZZA INDIPENDENZA 1

**UFFICIO**

DI CUI AL PUNTO A

**ufficio** a MONZA Piazza Indipendenza n.1, della superficie commerciale di circa **253,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di perizia è costituito da una unità immobiliare al piano primo, ad oggi frazionata in due unità immobiliari, una di maggiori dimensioni con affaccio su piazza Indipendenza ed una di minori dimensioni con affaccio su via XX Settembre. Le unità sono entrambe accatastate con il medesimo subalterno. Si segnala che al momento la planimetria catastale disponibile, aggiornata al 2014, non risulta essere aggiornata rispetto allo stato dei luoghi. Da sopralluogo effettuato si evince che l'ufficio è di fatto suddiviso in camere con bagno interno, probabilmente derivante da un precedente utilizzo ad uso turistico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza catastale interna di 3,90 metri. Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 257 sub. 718 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 3, consistenza 9,5 vani, Dati di superficie: Totale: 253 m2 Totale escluse aree scoperte b): 253 m2, rendita 4.342,11 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA INDIPENDENZA n. 1, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/10/2015 Pratica n. MI0655462 in atti dal 08/10/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 317564.1/2015)
- Coerenze da nord ed in senso orario in un sol corpo: Piazza Indipendenza; Via XX Settembre, altra unità immobiliare; ballatoio con al di là cortile comune; scala condominiale; Via Solferino; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

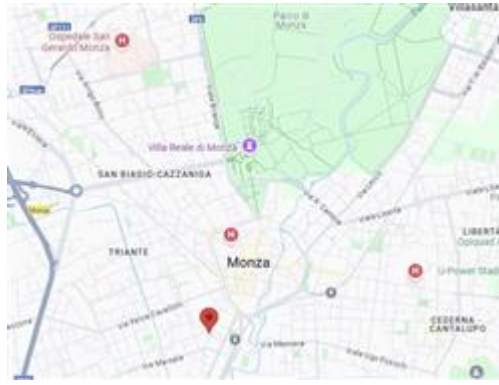
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2014.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Milano centro 16 km). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
ottimo	☆☆☆☆☆☆☆☆
ottimo	☆☆☆☆☆☆☆☆
ottimo	☆☆☆☆☆☆☆☆
ottimo	☆☆☆☆☆☆☆☆
ottimo	☆☆☆☆☆☆☆☆
ottimo	☆☆☆☆☆☆☆☆
buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆

tecnico incaricato: Arch. Maddalena Daniele  
Pagina 9 di 16

aeroporto distante Aeroporto di Linate 18 km -  
 Malpensa 56 km  
 autobus distante Autobus locali 200 metri  
 autostrada distante Svincolo Cinisello B. sud -  
 Milano viale Zara 4 km  
 tangenziale distante Monza Sant'Alessandro 3 km  
 ferrovia distante Stazione ferroviaria 300 metri  
 metropolitana distante MM1 Sesto 1 maggio - 5  
 km

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
 ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
 ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
 ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
 ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
 al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
 buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
 al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
 al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
 al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

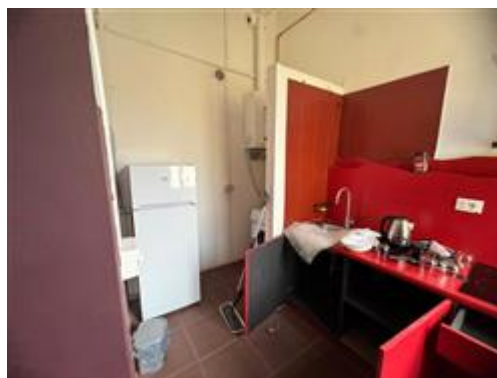
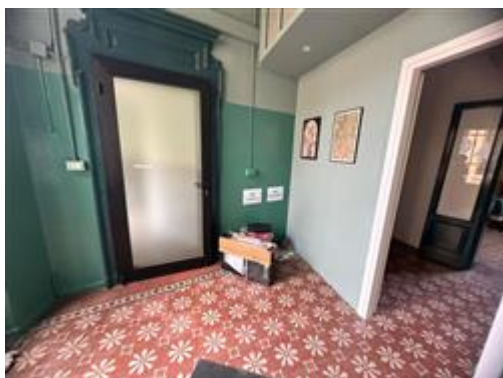
*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in  
 legno  
*infissi interni:* anta singola realizzati in legno  
 tamburato  
*pavimentazione esterna:* realizzata in piastrelle e  
 pietra. corpo scale comune  
*pavimentazione interna:* realizzata in marmette di  
 cemento  
*pavimentazione interna:* realizzata in parquet. in  
 alcuni ambienti

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

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V  
 conformità: non rilevabile. in parte a canaline  
 esterne

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆





CLASSE ENERGETICA:



[551,10 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 10803300218419 registrata in data 29/10/2019

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
Ufficio con affaccio su piazza Indipendenza	193,00	x	100 %	=	193,00
Ufficio con affaccio su via XX Settembre	60,00	x	100 %	=	60,00
<b>Totale:</b>	<b>253,00</b>				<b>253,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/06/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/110456399/?entryPoint=map>

Descrizione: Ufficio Piano terra

Indirizzo: via Manzoni

Superfici principali e secondarie: 111

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 210.000,00 pari a 1.891,89 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 189.000,00 pari a 1.702,70 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/06/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/112558631/?entryPoint=map>

Descrizione: Locale ufficio / studio medico

Indirizzo: corso Milano

Superfici principali e secondarie: 113

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 300.000,00 pari a 2.654,87 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 270.000,00 pari a 2.389,38 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/06/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/116589699/?entryPoint=map>

Descrizione: Ufficio P1

Indirizzo: corso Milano

Superfici principali e secondarie: 142

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 298.000,00 pari a 2.098,59 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 268.200,00 pari a 1.888,73 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/06/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/119631342/?entryPoint=map>

Descrizione: Ufficio piano terra

Indirizzo: via Marsala

Superfici principali e secondarie: 165

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 340.000,00 pari a 2.060,61 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 306.000,00 pari a 1.854,55 Euro/mq

#### TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	189.000,00	270.000,00	268.200,00	306.000,00
Consistenza	253,00	111,00	113,00	142,00	165,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.891,89	2.654,87	2.098,59	2.060,61
Affaccio, stato di manutenzione e luminosità	6,00	5,00	7,00	5,00	5,00

#### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
------------------	----------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

Data [mesi]	0,17	315,00	450,00	447,00	510,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.702,70	1.702,70	1.702,70	1.702,70
Affaccio, stato di manutenzione e luminosità	5 %	9.450,00	13.500,00	13.410,00	15.300,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo		189.000,00	270.000,00	268.200,00	306.000,00
Data [mesi]		315,00	450,00	447,00	510,00
Prezzo unitario		241.783,78	238.378,38	189.000,00	149.837,84
Affaccio, stato di manutenzione e luminosità		9.450,00	-13.500,00	13.410,00	15.300,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>440.548,78</b>	<b>495.328,38</b>	<b>471.057,00</b>	<b>471.647,84</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **469.645,50**

Divergenza: 11,06% < %

**Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:**

- il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi;
- le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;
- non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale; non sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;
- non è stata eseguita alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;
- non è stata eseguita alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;
- non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;
- il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;
- la stima viene effettuata a corpo e non a misura ( le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);
- Nel settembre 2023 è cominciato il conflitto tra Israele e Palestina; i tassi applicati dal settore bancario sui finanziamenti continua ascesa e le difficoltà di accesso al credito



*possono avere un impatto significativo sul mercato delle transazioni immobiliari. Gli equilibri geopolitici mondiali non sono stabili.*

*La presente nota esplicativa è stata inserita per garantire la trasparenza e per fornire ulteriori informazioni sul contesto di mercato in cui è stato redatto il parere di valutazione. In considerazione della possibilità che le condizioni di mercato si muovano rapidamente, sottolineiamo l'importanza della data di valutazione.*

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 253,00 x 1.856,31 = **469.646,43**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 469.646,43**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 469.646,43**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

“Il valore di mercato è l’Importo stimato per il quale l’immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione <sup>[1]</sup>.”

Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore.

I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l’immobile bene stesso.

Sono stati utilizzati quale fonte comparativa gli “asking price”.

### <sup>[1]</sup> International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Monza, agenzie: Gabetti – Tempocasa- Tecnocasa – Professionisti, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori., ed inoltre: online.

#### 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	ufficio	253,00	0,00	469.646,43	469.646,43
				<b>469.646,43 €</b>	<b>469.646,43 €</b>

## ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
assenza di garanzie per vizi e conformità, obsolescenza e vetustà.	-10%	-46.964,64
		<b>46.964,64 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 422.681,79**

**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: **€. 2.681,79**

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: **€. 420.000,00**

data 30/06/2025

il tecnico incaricato  
Arch. Maddalena Daniele