



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA GIULIA CALIARI

CUSTODE:

AVV.TO AGATA ADRIANA BONACCORSO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/05/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Graziano Derio Brioschi

CF:BRSGZN68E05F704R

con studio in CORREZZANA (MB) VIA FERMI, 2

telefono: 3493562847

email: graziano@studiobrioschi.com

PEC: graziano.brioschi@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a VIMERCATE Via C. Banfi 6/8, della superficie commerciale di **324,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Villa singola composta al piano terra da 3 vani ripostiglio, disimpegno e vano scala, al piano primo da soggiorno, cucina, 3 camere, disimpegno, due bagni, due terrazzi ed un balcone, al piano interrato, due vani ad uso cantina ed un locale centrale termica, oltre a circostante giardino

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - Primo e Interrato, ha un'altezza interna di 250/300. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 117 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 5, consistenza 10,5 vani, rendita 1.681,07 Euro, indirizzo catastale: Via Antonio Banfi n. 8-6/A, piano: S1 - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 2010.

B

box singolo a VIMERCATE Via C. Banfi 6/8 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Vano box composto da vano unico

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 117 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 20 mq, rendita 104,32 Euro, indirizzo catastale: Via Antonio Banfi n. 8-6/A, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze a corpo da nord ed in senso orario: proprietà di terzi al mappale 90, proprietà di terzi al mappale 138, proprietà di terzi ai mappali 122, 137, 118 e 137, Via A. Banfi.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	324,61 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 661.548,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 661.000,00**

Data di conclusione della relazione: **22/05/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Si evidenzia che l'attuale proprietà, in data 12/03/2024, ha stipulato contratto di locazione con *** DATO OSCURATO *** con predetto contratto di locazione, viene locata una porzione dell'unità immobiliare, in particolare una camera da letto, con l'utilizzo condiviso della cucina e del locale bagno a partire dal 12/03/2024 per la durata di anni 4 fino al 12/03/2028 e, salvo esplicita disdetta, rinnovabile per ulteriori 4 anni.

Detto contratto risulta registrato a Vimercate in data 19/03/2024 al numero 1084 serie 3T, il canone stabilito, risulta essere pari ad € 250,00 mensili

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/09/2009 a firma di notaio Meda Vittorio ai nn. 111932/13069 di repertorio, iscritta il 23/09/2009 a Milano 2 ai nn. 125916/24576, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Ipoteca gravante sul bene fg. 14 mapp. 78 sub. 1 e sub. 2, ora soppressi ed hanno originato i subalterni 701 e 702. A margine della suddetta iscrizione sussistono gli annotamenti: atto di cessione dell'ipoteca del notaio Ridella Giacomo rep. 13039/9376 del 08/05/2025 trascritto a Milano 2 in data 04/06/2025 ai nn.ri 77841/7987 in quanto si esplica la cessione a favore di GESTINV NPL SRL

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 15/12/2025 a firma di Tribunale di Monza ai nn. rep. 12376 di repertorio, trascritta il 20/01/2026 a Milano 2 ai nn. 5631/3852, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pignoramento gravante sul bene fg. 38 mapp. 117 sub. 701 e sub. 702

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/09/2009), con atto stipulato il 09/09/2009 a firma di notaio Meda Vittorio ai nn. 111931/13068 rep. di repertorio, trascritto il 23/09/2009 a Milano 2 ai nn. 125915/80310.
Con l'atto suddetto viene acquistato il bene identificato al foglio 38 mappale 117 subalterni 1 e 2 oggi subalterni 701 e 702

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di titoli ultraventennali (fino al 29/07/1983)

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione (dal 29/07/1983 fino al 29/12/1983), con atto stipulato il 29/07/1983 a firma di successione, registrato il 14/04/1984 a Vimercate ai nn. 68/48, trascritto il 14/04/1984 a Milano 2 ai nn. 27948/22867

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione (dal 29/07/1983 fino al 29/12/1983), con atto stipulato il 29/07/1983 a firma di successione, registrato il 14/04/1984 a Vimercate ai nn. 68/48, trascritto il 14/04/1984 a Milano 2 ai nn. 27948/22867

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione (dal 29/07/1983 fino al 29/12/1983), con atto stipulato il 29/07/1983 a firma di successione, registrato il 14/04/1984 a Vimercate ai nn. 68/48, trascritto il 14/04/1984 a Milano 2 ai nn. 27948/22867

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione e compravendita (dal 29/12/1983 fino al 09/09/2009), con atto stipulato il 29/12/1983 a firma di notaio Canali Alessandro ai nn. 61516 rep. di repertorio, trascritto il 26/01/1984 a Milano 2 ai nn. 10625/9103

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che le pratiche edilizie indicate in perizia e consultate, sono quelle messe a disposizione dell'Ufficio Tecnico Comunale, pertanto le verifiche di conformità edilizio-urbanistiche sono state condotte sulla base della documentazione effettivamente messa a disposizione dello scrivente perito in sede di accesso agli atti, declinando ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche non visionate perché non messe a disposizione da parte del comune.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza N. **10/1966**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione casa unifamigliare, presentata il 14/02/1966, rilasciata il 09/03/1966 con il n. 10/1966 di protocollo, agibilità del 29/05/1967.

N.B. L'abitabilità rilasciata riguarda la porzione di fabbricato autorizzata con la predetta pratica, non riguarda la porzione in ampliamento del 2010

Denunci di Inizio Attività N. **213/2010 DIA**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di parziale redistribuzione interna, trasformazione portico sud est in box, chiusura parte del portico ovest, presentata il 06/07/2010 con il n. 29240 prot. di protocollo

Denuncia di Inizio Attività N. **213/2010 DIA VARIANTE**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di non esecuzione del nuovo ingresso carraio e pedonale con mantenimento della situazione esistente ante DIA, presentata il 31/07/2013 con il n. 28692 prot. di protocollo.

Dichiarazione di fine lavori in data 20/07/2013

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Tessuti prevalentemente residenziali alta/media densità (art. 21 N.T.A.). Norme tecniche di attuazione ed indici:

Estratto art. 21 N.T.A. (Per consultazione integrale del documento urbanistico fare riferimento alla documentazione pubblicata sul sito comunale).

Gli ambiti del tessuto prevalentemente residenziale a medio-alta densità comprendono aree di conferma dell'edificazione esistente.

Obiettivi

- 1) Miglioramento qualità del tessuto urbano data la presenza di diverse tipologie edilizie;
- 2) Riqualificazione del tessuto urbanistico-edilizio al fine di garantire un'armonizzazione con gli edifici facenti parte dello stesso contesto.

Destinazioni d'uso:

La destinazione funzionale principale è la residenza.

Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) P2 – Artigianato produttivo e industriale
- b) P3 – Magazzini
- c) P4 - Logistica
- d) T2 – Complessi direzionali
- e) T3 – Servizi per le attività produttive
- f) C2 – Medie strutture di vendita
- g) C3 – Grandi strutture di vendita

h) C5 – Commercio all'ingrosso

i) C6 – Locali di pubblico spettacolo

j) Destinazione agricola

Parametri urbanistici ed edilizi

- a) Superficie lorda (SL) pari all'esistente;
- b) Altezza del fronte (Ar) massima pari all'esistente;
- c) È consentito l'aumento della Superficie lorda (SL) unicamente nei casi in cui l'altezza del fronte (Ar) degli edifici esistenti consenta, al suo interno, il reperimento di ulteriore Superficie lorda (SL).
- d) Superficie permeabile (SP):

pari all'esistente e non in diminuzione, in caso di interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione;

Le superfici permeabili, che rimarranno libere all'interno dei comparti e dei lotti oggetto di trasformazione, dovranno rispondere a criteri di qualificazione ecologica: secondo le indicazioni quantitative dovranno essere strutturate a verde, con praterie in grado di favorire lo stoccaggio della CO2 nel suolo e con unità ecosistemiche funzionali all'infiltrazione delle acque meteoriche delle

coperture.

Eventuali ulteriori sistemi di drenaggio delle acque meteoriche dovranno essere realizzati facendo ricorso a soluzioni basate sulla natura (NBS Nature based Solutions).

La distribuzione delle superfici permeabili previste dovrà essere per la maggior parte concentrata in una o poche unità, evitando, pertanto, la frammentazione in tante piccole unità che potrebbero non riuscire così a svolgere adeguatamente le funzioni richieste.

Nei casi dei comparti insediativi interessanti (anche solo marginalmente) il Torrente Molgora, si dovrà concentrare la maggior parte della superficie permeabile dovuta lungo la fascia retroripariale del corso d'acqua. Per le Aree di Trasformazione, in questi casi, dovrà inoltre essere verificata la possibilità di una ristrutturazione della fascia morfoattiva del corso d'acqua, ridando spazio all'ecosistema fluviale.

Inoltre, il principio fondamentale da rispettare nella definizione spaziale delle aree permeabili dovrà essere la massimizzazione del mantenimento delle unità ecosistemiche strutturali esistenti nelle aree oggetto di intervento trasformativo che già svolgono uno o più servizi sopra indicati e dovranno essere riconosciuti nella fase di definizione della proposta di intervento. Il mantenimento e la loro integrazione funzionale nella struttura insediativa complessiva permetteranno di garantire il raggiungimento delle prestazioni ecologiche richieste.

e) Non è ammesso il recupero dei sottotetti.

Modalità attuative

Le previsioni si attuano mediante interventi edilizi diretti.

Indicazioni generali.

Per le aree libere - edificabili con il precedente P.G.T. proprio in ragione dell'azzoneamento attribuito (ex B4 – P.G.T. 2010) - e già frazionate a far data dalla adozione del Piano di Governo del Territorio -, è consentita l'edificazione secondo i contenuti dell'art. 20 - Tessuto prevalentemente residenziale a medio/bassa densità con riferimento a: destinazioni d'uso, parametri urbanistici ed edilizi e modalità attuative.

Per le destinazioni d'uso, oltre alle funzioni non ammesse di cui al presente articolo, si aggiungono le seguenti: C1 – Esercizi di vicinato, C4 – Somministrazioni e bevande e S1 – Servizi ricettivi e di ristoro.

Per le preesistenze in ambiti agricoli (edifici sparsi non agricoli o non più funzionali alla agricoltura), come appositamente individuate e numerate nella tavola delle Previsioni di piano n. 2 del Piano delle regole, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza aumenti della Superficie Lorda (SL).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che le pratiche edilizie indicate in perizia e consultate, sono quelle messe a disposizione dell'Ufficio Tecnico Comunale, pertanto le verifiche di conformità edilizio-urbanistiche sono state condotte sulla base della documentazione effettivamente messa a disposizione dello scrivente perito in sede di accesso agli atti, declinando ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche non visionate perché non messe a disposizione da parte del comune.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne al piano terra per chiusura finestra tra ripostiglio (utilizzato come abitativo) e locale autorimessa. Modifiche interne al piano primo in corrispondenza delle pareti costituenti il perimetro del locale cucina, diverso dimensionamento del pilastro nel locale soggiorno, demolizione della parete di separazione tra le due camere da letto al fine di creare unica camera, diverso posizionamento spalletta in muratura nel locale bagno. Al piano

interrato, ampliamento di circa 1 metro del locale cantina, diversa altezza in aumento rispetto a quella assentita. Si rileva che il piano interrato con DIA 213/2000 viene data indicazione dell'esistenza ma la licenza originaria del 1966 NON prevedeva un piano interrato. Modifiche esterne di facciata lato est per diverso dimensionamento finestra locale cucina piano primo, la finestra esistente è in riduzione rispetto a quello assentito.

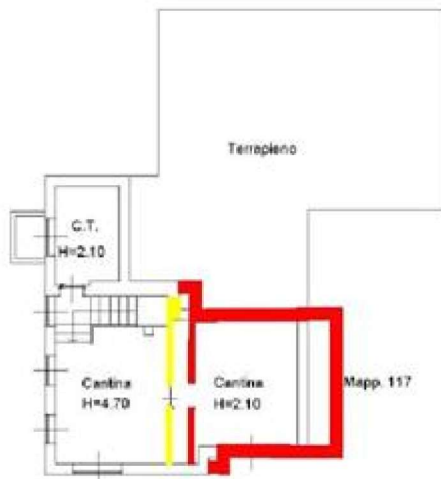
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia ad opere eseguite (limitatamente alle partizioni interne) non all'ampliamento al piano interrato ed alla maggiore altezza del piano interrato stesso

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

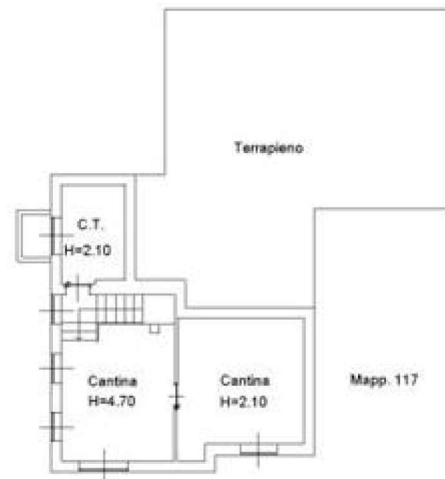
Costi di regolarizzazione:

- Tecnico incaricato (al netto degli oneri di Legge): €3.000,00
- Sanzione (a partire): €1.032,00
- Diritti segreteria (a partire): €150,00

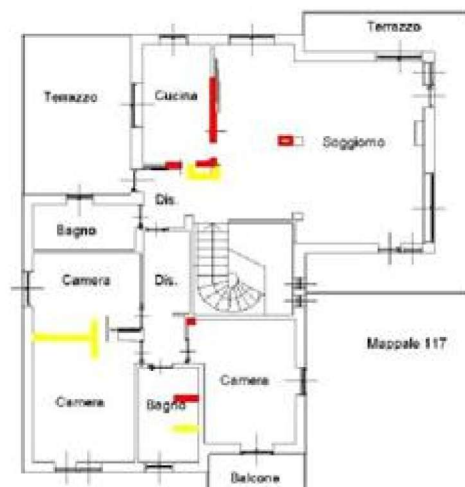
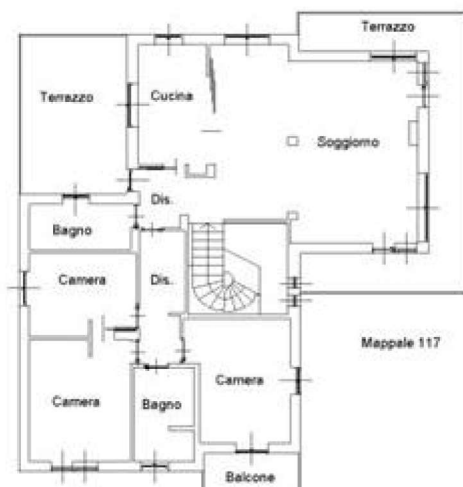
La regolarizzazione riguarda le partizioni interne e le finestre esterne, NON l'ampliamento al piano interrato e l'aumento dell'altezza del piano interrato



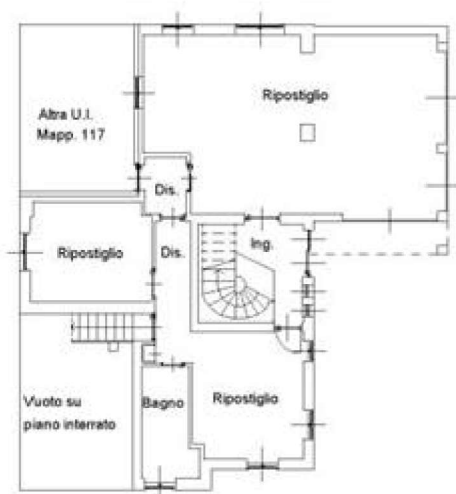
P. interrato stato di fatto (fuori scala) in rosso le costruzioni, in giallo le demolizioni



P. Interrato stato come rappresentato in DIA non da pratica del 1966(fuori scala)



P. Primo stato assentito (fuori scala)



P. Primo stato di fatto (fuori scala) in rosso le costruzioni, in giallo le demolizioni



P. Terra stato assentito (fuori scala)

P. Terra stato di fatto (fuori scala) in rosso le costruzioni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne al piano terra per chiusura finestra tra ripostiglio (utilizzato come abitativo) e locale autorimessa. Modifiche interne al piano primo in corrispondenza delle pareti costituenti il perimetro del locale cucina, diverso dimensionamento del pilastro nel locale soggiorno, demolizione della parete di separazione tra le due camere da letto al fine di creare unica camera, diverso posizionamento spalletta in muratura nel locale bagno. Al piano interrato, ampliamento di circa 1 metro del locale cantina, diversa altezza in aumento rispetto a quella assentita.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale mediante procedura DOCFA dopo la presentazione di pratica edilizia ad opere eseguite (limitatamente alle partizioni interne) non all'ampliamento al piano interrato ed alla maggiore altezza del piano interrato stesso

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

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico incaricato (al netto degli oneri di Legge): € 700,00
- Diritti catastali - € 70,00 Cadauna unità immobiliare (diritti in vigore alla data della presente relazione): € 140,00

La regolarizzazione riguarda le partizioni interne, NON l'ampliamento al piano interrato e l'aumento dell'altezza del piano interrato

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dalla confronto della mappa catastale con i luoghi, si rilevano delle incongruenze del perimetro della proprietà fronte strada comunale. Pare che parte della proprietà come da mappa catastale, sia occupata da marciapiede e/o semisede stradale. E' necessario incaricare tecnico topografo per rilievo celerimetrico della proprietà, appoggiandosi su punti fiduciali al fine di chiarire l'esatta perimetrazione della proprietà.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Qualora da rilievo topografico dovesse venire confermata l'incongruenza dei confini, sarà necessario provvedere a stralcio di mappa al fine di assegnare identificativo catastale all'area occupata dalla semisede stradale/marciapiede per poi cedere

detta porzione al comune al fine di annetterlo al demanio comunale

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico incaricato (al netto degli oneri di Legge) per rilievo topografico: €1.500,00
- Pratica di frazionamento : €1.000,00
- Diritti catastali per PREGEO (a partire): €150,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VIMERCATE VIA C. BANFI 6/8

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a VIMERCATE Via C. Banfi 6/8, della superficie commerciale di **324,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Villa singola composta al piano terra da 3 vani ripostiglio, disimpegno e vano scala, al piano primo da soggiorno, cucina, 3 camere, disimpegno, due bagni, due terrazzi ed un balcone, al piano interrato, due vani ad uso cantina ed un locale centrale termica, oltre a circostante giardino

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - Primo e Interrato, ha un'altezza interna di 250/300. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 117 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 5, consistenza 10,5 vani, rendita 1.681,07 Euro, indirizzo catastale: Via Antonio Banfi n. 8-6/A, piano: S1 - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 2010.



Ripostiglio piano terra



Ripostiglio piano terra



Ripostiglio piano terra



Lavanderia piano terra



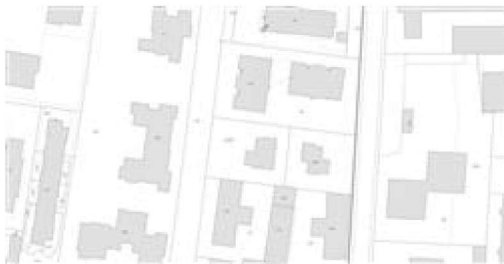
Cantina piano interrato



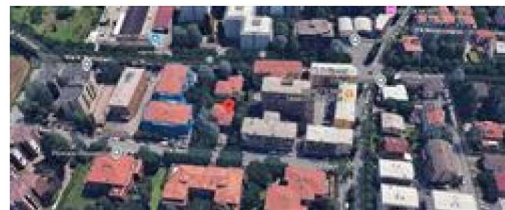
Cantina piano interrato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, 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.



Estratto mappa catastale (fuori scala)



Vista aerea



Vista aerea





SERVIZI

negozi al dettaglio
municipio
ospedale



COLLEGAMENTI

autobus distante autostazione circa 2 km
aeroporto distante Orio al Serio circa 22 km
superstrada distante circa 2 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, è una villa singola composta al piano terra da 3 vani ripostiglio, disimpegno e vano scala, al piano primo da soggiorno, cucina, 3 camere, disimpegno, due bagni, due terrazzi ed un balcone, al piano interrato, due vani ad uso cantina ed un locale centrale termica, oltre a circostante giardino

La costruzione del fabbricato è avvenut a partire dal 1966, successivamente, nel 2013, è stato oggetto di manutenzione straordinaria, con alcuni ampliamenti mediante la chiusura di portici all'origine aperti, ove è stato ricavato un box ed un locale ripostiglio.

Il piano terra ha destinazione non residenziale, le altezze interne sono pari a 250 cm. ma, alla data del sopralluogo, il piano terra è effettivamente utilizzato ai fini abitativi dove si sono trovati arredi atti all'utilizzo come cucina, zona giorno e camere da letto.

La parte residenziale è posta al piano primo, i piani sono collegati da scala interna.

La villa è circondata da ampia area scoperta as uso giardino, piantumata con alberi ad alto fusto; detta area, nella parte antistante la proprietà a confine con la Via Banfi, confrontando le mappe catastali, rispetto ai luoghi, pare in parte essere destinata a marciapiede/semisede stradale.

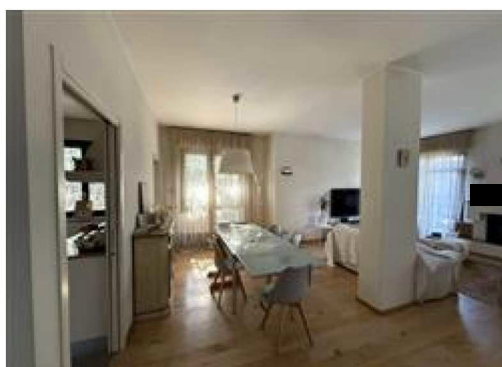
Sarà necessario incaricare tecnico topografo per la verifica di tale incongruenza, chi si aggiudicherà il bene, dovrà effettuare tale verifica e provvedere nel caso a aggiornamento della mappa catastale al

fine di cedere, alla porzione a marciapiede/semisede stradale al comune (con costi di cessione da definire con il comune).

Lo stato di conservazione, all'interno è discreto, la facciata esterna invece necessita di qualche intervento di manutenzione straordinaria. Sia al piano primo che al piano terra, negli intradossi delle solette, si sono rilevate alcune infiltrazioni.

Dette infiltrazioni provengono dalla copertura e/o dai balconi, probabilmente a causa di alcuni problemi al manto impermeabilizzante delle coperture e delle solette dei balconi; le piante ad alto fusto, prevalentemente pini, contribuiscono ad aggravare i problemi di infiltrazioni in quanto il fogliame e/o gli aghi di pino, ostruiscono i canali di gronda e conseguenti pluviali, con conseguente tracimazione delle acque meteoriche sulle solette e relative infiltrazioni negli spazi sottostanti.

Si sono rilevate alcune difformità interne ai vari piani, mentre al piano interrato, un locale cantina risulta essere stato ampliato di circa un metro, oltre ad una maggiore altezza interna (piano interrato), si veda il punto difformità edilizie/catastali.



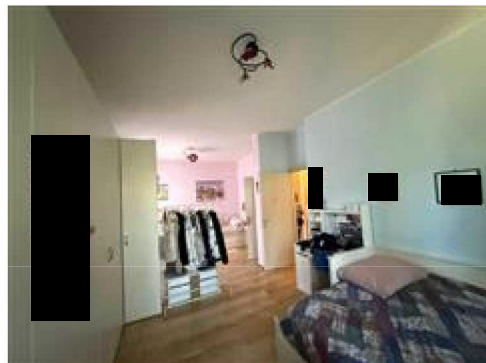
Soggiorno piano primo



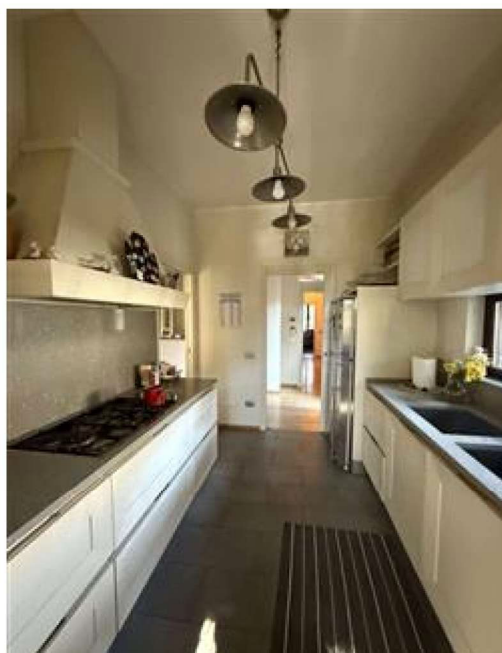
Soggiorno piano primo



Camera piano primo



Camere unite piano primo



Cucina piano primo



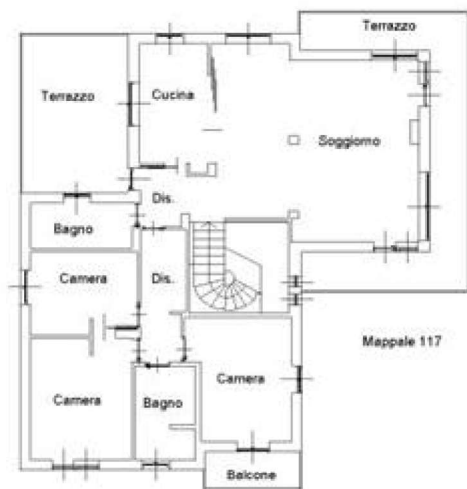
Bagno piano primo

CONSISTENZA:

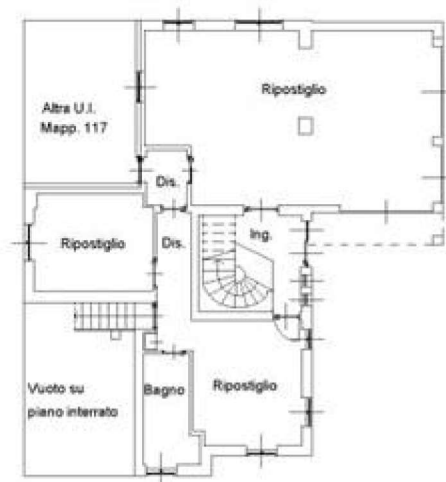
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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

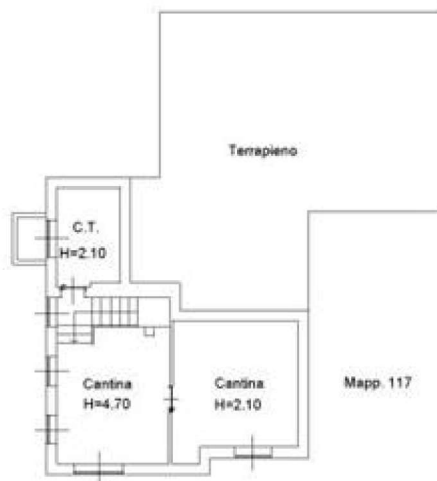
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Residenziale piano primo (lorda)	165,00	x	100 %	=	165,00
Ripostigli piano terra (lorda)	136,00	x	50 %	=	68,00
Piano interrato (lorda)	61,00	x	25 %	=	15,25
Balconi e terrazzi	52,60	x	33 %	=	17,36
Terreno coperto e scoperto (da visura catastale)	1.180,00	x	5 %	=	59,00
Totale:	1.594,60				324,61



Piano primo (fuori scala)



Piano terra (fuori scala)



Piano interrato (fuori scala)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/02/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 882/2015

Descrizione: Appartamento mq. 62,18, piano secondo, due locali, cucina, servizi igienici, cantina., 1

Indirizzo: Via Francesco Vigo Pellizzari, 27 Vimercate, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 54.622,90 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 55.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 89.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 21/03/2017
Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 200/2015
Descrizione: Box singolo di mq. 14., 3
Indirizzo: Via dei Gelsi, 7/A Busnago, MI
Superfici accessorie:
Prezzo: 3.300,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 11.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 4.350,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 135.00 m
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 03/10/2017
Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 200/2015
Descrizione: Box singolo di mq. 15, piano S1., 2
Indirizzo: Via dei Gelsi, 7/A Busnago, MI
Superfici accessorie:
Prezzo: 4.500,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 11.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 4.650,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 135.00 m
Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 21/03/2017
Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 200/2015
Descrizione: PROPRIETÀ SUPERFICIARIA della durata di anni 90 a far tempo dal 24 febbraio 2009 di Box singolo mq. 17., 4
Indirizzo: Via Giuseppe Verdi, snc Agrate Brianza, MB
Superfici accessorie:
Prezzo: 5.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 6.375,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 135.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/03/2017

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 200/2015

Descrizione: PROPRIETÀ SUPERFICIARIA della durata di anni 90 a far tempo dal 24 febbraio 2009 di Box singolo 17 mq., 5

Indirizzo: Via Giuseppe Verdi, snc Agrate Brianza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 4.800,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 6.375,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 135.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/03/2017

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 200/2015

Descrizione: Box singolo mq. 25., 8

Indirizzo: Via Iginio Rota, 18 Vimercate, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.200,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 19.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 10.875,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 135.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/05/2026

Fonte di informazione: Puntocasa Vimercate

Descrizione: Villa

Indirizzo: Via Cremagnani. 14

Superfici principali e secondarie: 312

Superfici accessorie:

Prezzo: 595.000,00 pari a 1.907,05 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/05/2026

Fonte di informazione: Immobiliara Cornate D'Adda

Descrizione: Villa

Indirizzo: Via Dante 7

Superfici principali e secondarie: 274

Superfici accessorie:

Prezzo: 540.000,00 pari a 1.970,80 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/05/2026

Fonte di informazione: Puntocasa Vimercate

Descrizione: Villa

Indirizzo: Via Valcamonica, 32

Superfici principali e secondarie: 244

Superfici accessorie:

Prezzo: 398.000,00 pari a 1.631,15 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/05/2026

Fonte di informazione: Metroquadro Immobiliare Bellusco

Descrizione: Villa

Indirizzo: Semicentro

Superfici principali e secondarie: 265

Superfici accessorie:

Prezzo: 580.000,00 pari a 2.188,68 Euro/mq

COMPARATIVO 11

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/05/2026

Fonte di informazione: Giuseppe Snagalli

Descrizione: Villa

Indirizzo: Via Milano 22

Superfici principali e secondarie: 206

Superfici accessorie:

Prezzo: 380.000,00 pari a 1.844,66 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato di libera compravendita.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico per confronto, comparando il bene oggetto della presente relazione di stima con altri ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche di prezzo noto.

Si è assunto come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, oltre ad altri parametri che incrementano o decrementano il valore, che tengono conto l'ubicazione, le caratteristiche dell'edificio, le dotazioni dello stesso, la funzionalità degli spazi disponibili e lo stato di fatto all'epoca del sopralluogo.

La superficie commerciale lorda vendibile in proprietà esclusiva è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze.

Al fine di determinare il valore immobiliare, il sottoscritto perito ha svolto sia delle indagini di mercato, riferendosi ad annunci immobiliari relativi ad immobili caratteristiche simili, medesimo azzonamento, che consultato banche dati OMI agenzia del territorio.

Dagli annunci immobiliari si è rilevata una richiesta di importo unitario da minimo €/mq 1.631,15 a massimo €/mq. 2.188,68 (valore medio €/mq. 1.908,47) mentre dalle banche dati sopra menzionate si rileva un importo unitario da minimo €/mq 1.600,00 a massimo €/mq. 2.400,00 per i Listini OMI (valore medio €/mq. 2.000,00) e da minimo €/mq 2.070,00 a massimo €/mq. 2.400,00 per i Listini CAAM (valore medio €/mq. 2.235,00).

Si precisa che le indagini di mercato effettuate per immobili medesimo azzonamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" all'atto della messa in vendita dell'immobile e non ai reali valori di effettivo realizzo a compravendita avvenuta a causa di trattative tra acquirente e venditore.

A fronte di quanto sopra, il sottoscritto perito, ritiene congruo applicare un importo unitario pari ad €/mq 2.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	324,61	x	2.000,00	=	649.220,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 649.220,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 649.220,00
---	----------------------

BENI IN VIMERCATE VIA C. BANFI 6/8

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a VIMERCATE Via C. Banfi 6/8 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Vano box composto da vano unico

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 117 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 20 mq, rendita 104,32 Euro, indirizzo catastale: Via Antonio Banfi n. 8-6/A, piano: T, intestato a

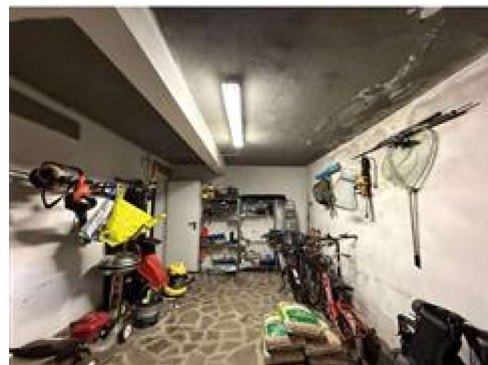
*** DATO OSCURATO ***

Coerenze a corpo da nord ed in senso orario: proprietà di terzi al mappale 90, proprietà di terzi al mappale 138, proprietà di terzi ai mappali 122, 137, 118 e 137, Via A. Banfi.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 2010.



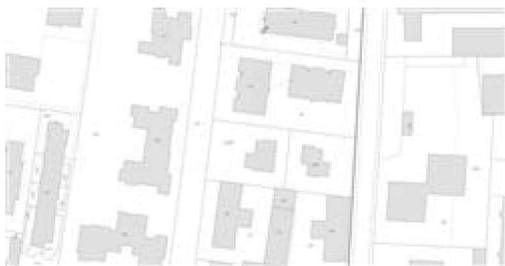
Box



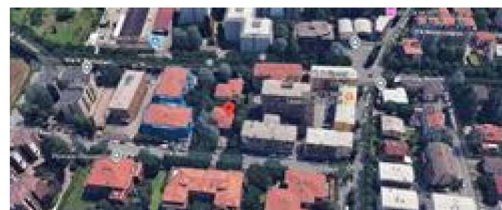
Box

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, 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.



Estratto mappa catastale (fuori scala)



Vista aerea



Vista aerea





SERVIZI

negozi al dettaglio
municipio
ospedale



COLLEGAMENTI

autobus distante autostazione circa 2 km
aeroporto distante Orio al Serio circa 22 km
superstrada distante circa 2 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
stato di manutenzione:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

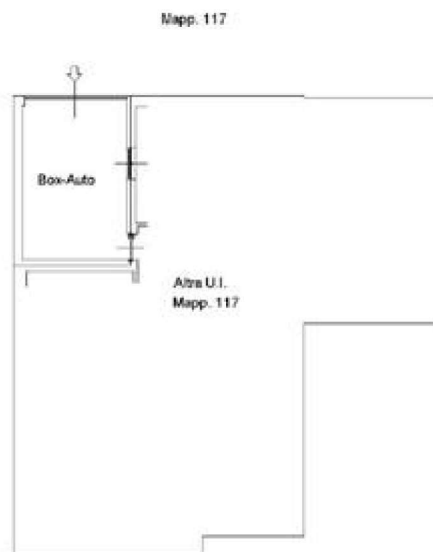
Vano box composto da vano unico

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
Totale:	0,00		0,00



Planimetria box (fuori scala)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutazione a corpo

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	20.000,00
-----------------	-----------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 20.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 20.000,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dell'unità immobiliare è stata eseguita tenendo come riferimento i prezzi al metro quadrato.

I valori determinati hanno tenuto in considerazione il comune di appartenenza, lo stato di conservazione dell'immobile alla data del sopralluogo e la superficie dello stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Vimercate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Vimercate, agenzie: Agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Listino CAAM - Listino Omi , ed inoltre: annunci immobiliari

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	324,61	0,00	649.220,00	649.220,00
B	box singolo	0,00	0,00	20.000,00	20.000,00
				669.220,00 €	669.220,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è comodamente divisibile.

OSSERVAZIONI E/O PRECISAZIONI DEL PERITO.

- Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data di accesso;
- La situazione urbanistica è stata relazionata dal sottoscritto in funzione delle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico comunale. In particolare nel caso di non conformità di parti condominiali o tutto il condominio di cui fa parte l'u.i.u. oggetto di stima, poiché le competenze del C.T.U. sono limitate alla u.i.u. eseguita;
- La valutazione è intesa a corpo;
- Gli enti immobiliari compravenduti, vengono venduti ed accettati a corpo, nello stato di fatto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive;
- Prima di procedere all'acquisto dell'immobile, gli interessati dovranno visionarlo ed evidenziare eventuali incongruenze da quanto relazionato a quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo.

Tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive, relative all'immobile risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.672,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 661.548,00**

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: € 548,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 661.000,00

data 22/05/2026

il tecnico incaricato
Geom. Graziano Derio Brioschi