

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 146/2020

## LOTTO 2

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

**A** ufficio a CESANO MADERNO via Solferino 8, della superficie commerciale di **47,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità a destinazione ufficio posta a piano rialzato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,98. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 196 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 865,07 Euro, indirizzo catastale: Via Solferino 8, piano: T scala U, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: cortile sui due lati, parti comuni e proprietà di terzi

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>47,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 58.600,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 58.600,00</b>
Data della valutazione:	<b>31/01/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
nella sua qualità di amministratore soc. ...omissis.... (cessata), già occupante l'immobile

### 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 25/02/2009 a firma di Notaio Roncoroni in Cesano Maderno ai nn. 101927/21789 di repertorio, iscritta il 27/02/2009 a Milano II ai nn. 21748/4229, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 50.000,00.

Durata ipoteca: anni 10.

La formalità è riferita solamente a beni in oggetto di perizia

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 21/01/2015 a firma di Tribunale di Bergamo ai nn. 252 di repertorio, iscritta il 03/02/2015 a Milano II ai nn. 8777/1277, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 50.500,00.

Importo capitale: € 40.406,76.

La formalità è riferita solamente a beni in oggetto di perizia oltre beni al Lotto 1.

In trascrizione sono pure indicati i seguenti importi: € 606,00 per interessi, € 9.487,24 per spese

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 28/04/2016 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1323 di repertorio, iscritta il 28/12/2021 a Milano II ai nn. 186568/34911, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sentenza di Separazione personale.

La formalità è riferita solamente a beni in oggetto di perizia

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

pignoramento, stipulata il 06/02/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 131 di repertorio, trascritta il 11/05/2020 a Milano II ai nn. 44591/27330, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a beni in oggetto di perizia oltre a beni di cui al Lotto 1.

Fino alla concorrenza dell'importo di € 9.817,68 oltre interessi e spese

pignoramento, stipulata il 13/06/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 588 di repertorio, trascritta il 22/07/2022 a Milano II ai nn. 110090/74315, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a beni in oggetto di perizia oltre a beni di cui al Lotto 1.

Fino alla concorrenza dell'importo di € 13.649,85 oltre interessi e spese

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:	<b>€. 1.600,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 8.939,11</b>
Millesimi condominiali:	<b>17,821</b>

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 22/05/1997 a firma di Notaio Evelina Pomarici ai nn. 168910 di repertorio, trascritto il 27/05/1997 a Milano II ai nn. 37439/27494.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

DIA N. **107/2001**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria delle fognature dell'edificio e sostituzione della pavimentazione del cortile, del marciapiede e dell'area a parcheggio, presentata il 19/04/2001 con il n. 883 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato

Autorizzazione edilizia N. **105/1995**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria rifacimento impermeabilizzazione e pavimentazione del terrazzo di ultimo piano, presentata il 07/02/1995 con il n. 6338 di protocollo, rilasciata il 20/03/1995.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato

Autorizzazione edilizia N. **101/1962**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di edificio uso abitazione, presentata il 15/03/1962 con il n. 270 di protocollo, rilasciata il 20/06/1962, agibilità del 18/06/1964.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi difformità distribuzione interna  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- sanatoria modifiche interne: €.1.000,00
- tecnico incaricato: €.1.500,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

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

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

BENI IN CESANO MADERNO VIA SOLFERINO 8

### UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

**ufficio** a CESANO MADERNO via Solferino 8, della superficie commerciale di **47,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità a destinazione ufficio posta a piano rialzato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,98. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 196 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 865,07 Euro, indirizzo catastale: Via Solferino 8, piano: T scala U, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: cortile sui due lati, parti comuni e proprietà di terzi

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Milano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa e Parco Borromeo.



SERVIZI

- municipio
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola media superiore



COLLEGAMENTI

- ferrovia



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*pareti esterne:* costruite in intonaco colorato,  
zoccolo/piano rialzato rivestimento in pietra





naturale

*infissi esterni*: a battente realizzati in legno e doppio vetro

mediocre 

*pavimentazione interna*: realizzata in scaglie di marmo, ceramica

al di sotto della media 

*infissi interni*: a battente, legno con specchiature in vetro

nella media 

*protezioni infissi esterni*: avvolgibili in PVC

al di sotto della media 

*plafoni*: si segnalano tracce di infiltrazioni pregresse sui plafoni



Degli Impianti:

*termico*: centralizzato i diffusori sono in radiatori in ghisa

al di sotto della media 

*citofonico*: no video

scarso 

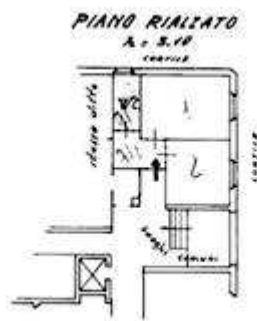


## CONSISTENZA:

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
vani di piano terreno - rialzato	47,00	x	100 %	=	47,00
<b>Totale:</b>	<b>47,00</b>				<b>47,00</b>



## 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: 07/02/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1223/2014

Descrizione: Negozio di mq. 83,06, un locale al piano terra, oltre ad un piano interrato adibito a deposito e servizi accessori., 1

Indirizzo: Corso Libertà, 53 Cesano Maderno, MB

Superfici principali e secondarie: 83

Superfici accessorie:

Prezzo: 96.000,00 pari a 1.156,63 Euro/mq

Valore Ctu: 82.000,00 pari a: 987,95 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 82.000,00 pari a: 987,95 Euro/mq

Distanza: 142.00 m

Numero Tentativi: 1

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 29/11/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 512/2016

Descrizione: Ufficio di mq. 89, piano terra, più locali oltre servizi con scala a chiocciola interna che conduce al piano seminterrato con destinazione cantina-deposito., 1

Indirizzo: Via Ronzoni , 8 Cesano Maderno, MB

Superfici principali e secondarie: 89

Superfici accessorie:

Prezzo: 44.000,00 pari a 494,38 Euro/mq

Valore Ctu: 104.343,75 pari a: 1.172,40 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 58.500,00 pari a: 657,30 Euro/mq

Distanza: 257.00 m

Numero Tentativi: 3

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/12/2023

Descrizione: al piano rialzato all' interno di uno stabile signorile degli anni '60, un luminoso ufficio

Indirizzo: Cesano Maderno, via Soilferino

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 1.818,18 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/12/2023

Descrizione: Ufficio al piano rialzato è composta da tre vani: una sala aspetto, un ufficio-studio privato ed una sala riunito. Antibagno e bagno. Cantina-deposito nel piano interrato

Indirizzo: Medesimo immobile

Superfici principali e secondarie: 48

Superfici accessorie:

Prezzo: 76.000,00 pari a 1.583,33 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Agenzia delle Entrate - stato conservativo ottimo (04/12/2023)

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.600,00

Borsino Immobiliare (04/12/2023)

Valore minimo: 1.491,00

Valore massimo: 1.715,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè le indagini di mercato condotte per immobili medesimo azzonamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" al momento dell'avvio della compravendita, dato atto dello stato dell'immobile, con finiture in stato di manutenzione scarso, si ritiene congrua, ai fini della stima del valore più probabile di mercato, la applicazione del valore pari ad €/mq. 1.300,00 circa.



Precisazioni: il valore finale è da intendersi comprensivo dei vizi e difetti segnalati ed eventualmente occulti, questi non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi nella stima finale; di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 47,00 x 1.300,00 = **61.100,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 61.100,00**  
**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 61.100,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e la comparazione dei prezzi in zona per gli immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della natura stessa della vendita giudiziaria, si stima il bene a corpo e non a misura, tenuto conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù come indicati in atto, cui si fa ampio riferimento, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Cesano Maderno, agenzie: locali

## 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	47,00	0,00	61.100,00	61.100,00
				<b>61.100,00 €</b>	<b>61.100,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

i beni sono da considerarsi non comodamente divisibili

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.500,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 58.600,00

**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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 58.600,00

data 31/01/2024

il tecnico incaricato  
Annalisa Cairo