



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

360/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa PATRIZIA FANTIN

CUSTODE:
Dott.ssa SILVIA GUELPA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/04/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:
Arch. ALBERTO COLOMBO

CF:CLMLRT70S13F704K
con studio in MEDA (MB) viale rimembranze 1/d
telefono: 03621787315
fax: 03621787315
email: colombomolteniarchitetti@gmail.com
PEC: alberto.colombo3@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 360/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a MONZA Via Cavour 5, della superficie commerciale di **55,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'ufficio si sviluppa su un unico livello posto al piano Terra di un edificio condominiale, nel quale la parte residenziale si sviluppa ai piani superiori. L'unità immobiliare si affaccia sulla corte interna a verde piantumato con ampie vetrate. Un piccolo disimpegno collega l'ufficio ad un bagno finestrato di servizio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 360. Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 193 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 1.595,85 Euro, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: Altra unità immobiliare, Enti comuni, Altra unità immobiliare, Enti comuni

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 55,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 101.850,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 101.850,00 |
| Data della valutazione: | 20/04/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 28/12/2021, con scadenza il 31/12/2027, registrato il 17/01/2022 a Ufficio DPMB UT Monza ai nn. 307 Serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 6.600,00 annuali

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 11/02/2016 a firma di Notaio MANERA Daniele ai nn. 33381/13238 di repertorio, iscritta il 15/02/2016 a MILANO 2 ai nn. 14904/2450, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 500.000,00.

Importo capitale: 250.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 14/11/2017 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Sede ROMA ai nn. 11014/6817 di repertorio, iscritta il 15/11/2017 a MILANO 2 ai nn. 138152/25615, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO.

Importo ipoteca: 981.389,28.

Importo capitale: 490.694,64

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/06/2023 a firma di Uff. Giudiziari Tribunale di Monza ai nn. 4045 di repertorio, trascritta il 06/07/2023 a MILANO 2 ai nn. 94329/66124, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

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: | €. 2.400,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 750,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €. 2.719,00 |
| Millesimi condominiali: | 23,83 |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI CESSIONE PER PRESTAZIONE IN LUOGO DI ADEMPIMENTO (dal 06/03/2012), con atto stipulato il 06/03/2012 a firma di Notaio PICONE Giovanni ai nn. 63067/25748 di repertorio, trascritto il 19/03/2012 a MILANO 2 ai nn. 28693/19459

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 11/03/2004 fino al 30/07/2009), con atto stipulato il 11/03/2004 a firma di Notaio RONCORONI Luigi ai nn. 122415/17352 di repertorio, trascritto il 16/03/2004 a MILANO 2 ai nn. 35151/17881

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 30/07/2009 fino al 06/03/2012), con atto stipulato il 30/07/2009 a firma di Notaio MARICONDA Ezilda ai nn. 16451/7198 di repertorio, trascritto il 05/08/2009 a MILANO 2 ai nn. 102587/61930.

N.B. A margine risultano: ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE N.25092 del 09/11/2009 derivante da quietanza

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **64**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Formazione nuovo P.1 e rifacimento copertura magazzino esistente, presentata il 30/07/1981 con il n. 11595/4891 di protocollo, rilasciata il 01/03/1982 con il n. 64 di protocollo

Concessione in sanatoria N. **0466**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere in sanatoria, presentata il 24/02/1995 con il n. 2055 di protocollo, rilasciata il 22/09/1997 con il n. 1280 di protocollo

Concessione in sanatoria N. **0464**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere in sanatoria, presentata il 21/02/1995 con il n. 2056 di protocollo, rilasciata il 22/09/1997 con il n. 1281 di protocollo

Concessione in Sanatoria N. **0462**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere in sanatoria, presentata il 24/02/1995 con il n. 2053 di protocollo, rilasciata il 22/09/1997 con il n. 1279 di protocollo

Permesso di Costruire N. **213** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione complesso edilizio, presentata il 01/08/2003 con il n. 330/03 di protocollo, rilasciata il 09/06/2004 con il n. 213 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **845/08**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante finale al PC 213 del 01/08/2003, presentata il 22/10/2008 con il n. 845/08 di protocollo, rilasciata il 11/11/2008 con il n. 391 di protocollo

Comunicazione Inizio Attività N. **009/12**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione nuovi tavolati, presentata il 11/01/2012 con il n. 3121 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche distribuzione interna

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA opere eseguite, oppure in alternativa comunicazione mancata esecuzione opere CIA 009/2012

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione istanza Comune : €.1.000,00

L'ultima pratica edilizia depositata agli atti (PE 009/12) presenta porzioni di tavolati non eseguiti che determinano una formale irregolarità.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONZA VIA CAVOUR 5

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a MONZA Via Cavour 5, della superficie commerciale di **55,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'ufficio si sviluppa su un unico livello posto al piano Terra di un edificio condominiale, nel quale la parte residenziale si sviluppa ai piani superiori. L'unità immobiliare si affaccia sulla corte interna a verde piantumato con ampie vetrate. Un piccolo disimpegno collega l'ufficio ad un bagno finestrato di servizio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 360. Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 193 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 1.595,85 Euro, piano: T, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: Altra unità immobiliare, Enti comuni, Altra unità immobiliare, Enti comuni

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2008.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- polizia
- supermercato



COLLEGAMENTI

- autobus distante 150m
- ferrovia distante 300 m



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è situato all'interno di una corte chiusa nel Centro di Monza. L'unità immobiliare si affaccia sulla corte interna a verde piantumato con ampie vetrate. Esternamente l'edificio risulta in ottime condizioni manutentive e di finitura. L'interno, ristrutturato, risulta essere curato ed in buono stato manutentivo.

Delle Componenti Edilizie:

- infissi esterni:* Serramenti doppio vetro realizzati in alluminio
- infissi interni:* a battente realizzati in cristallo
- infissi interni:* a battente realizzati in ferro e legno
- infissi interni:* scorrevole realizzati in legno laccato bianco
- pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica



Degli Impianti:

- condizionamento:* centralizzato con diffusori in ventilconvettori
- elettrico:* sottotraccia
- termico:* centralizzato i diffusori sono in



ventilconvettori



CLASSE ENERGETICA:



[157.76 KWh/m²/anno]

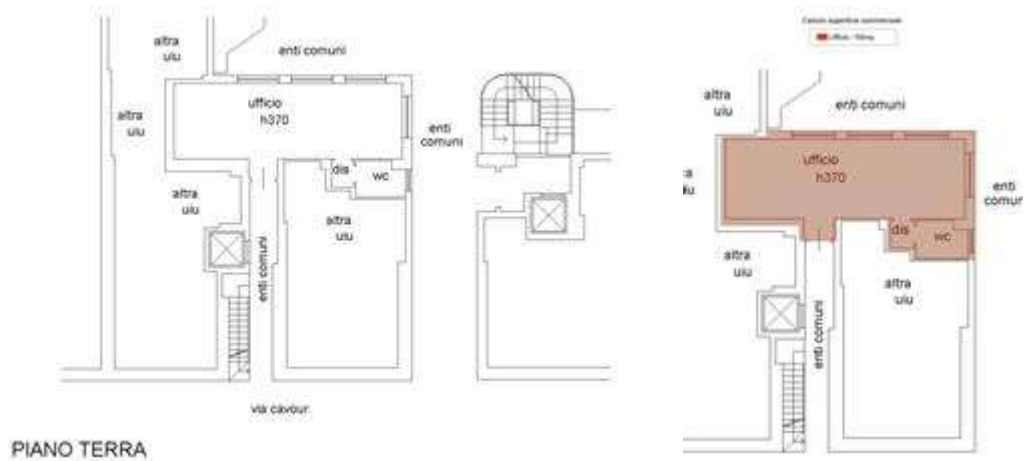
Certificazione APE N. 10803300340221 registrata in data 17/12/2021

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 | 55,00 | x | 100 % | = | 55,00 |
| Totale: | 55,00 | | | | 55,00 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/04/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Ufficio al Piano Terra in zona Stazione Monza

Indirizzo: Corso Milano 30, Monza (MB)

Superfici principali e secondarie: 145

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 295.000,00 pari a 2.034,48 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 265.500,00 pari a 1.831,03 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/04/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Ufficio al Piano Terra in zona Stazione Monza

Indirizzo: Corso Milano 30, Monza (MB)

Superfici principali e secondarie: 76

Superfici accessorie:

Prezzo: 160.000,00 pari a 2.105,26 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 06/04/2024
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Ufficio al Piano Terra in Centro storico Monza
Indirizzo: Via Manzoni 56, Monza (MB)
Superfici principali e secondarie: 111
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 235.000,00 pari a 2.117,12 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 211.500,00 pari a 1.905,41 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 06/04/2024
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Ufficio al Piano Seminterrato in zona Stazione Monza
Indirizzo: Corso Milano 30, Monza (MB)
Superfici principali e secondarie: 145
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 285.000,00 pari a 1.965,52 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 256.500,00 pari a 1.768,97 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia delle Entrate (01/03/2024)

Valore minimo: 1.700,00

Valore massimo: 2.300,00

Borsino Immobiliare (01/03/2024)

Valore minimo: 1.669,00

Valore massimo: 2.026,00

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 delle superfici 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.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 55,00 x 2.200,00 = **121.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 121.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 121.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di Monza, agenzie: Della Zona, osservatori del mercato immobiliare OMI e Borsino immobiliare, ed inoltre: Annunci immobiliari siti Web

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 | 55,00 | 0,00 | 121.000,00 | 121.000,00 |
| | | | | 121.000,00 € | 121.000,00 € |

Riduzione del **15%** per lo stato di occupazione: **€ 18.150,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 101.850,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€ 0,00**

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:

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: €. 101.850,00

data 20/04/2024

il tecnico incaricato
Arch. ALBERTO COLOMBO