



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

129/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MILANO S.C.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT.SSA PATRIZIA FANTIN

CUSTODE:
DOTT. MARCO RETAZZI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/11/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:
Geom. AURELIO ARNALDINO

CF:RNLRLA54A06I158H
con studio in MONZA (MB) Via Monte Bianco 4
telefono: 3935102422
email: aurelioarnaldino@gmail.com
PEC: aurelio.arnaldino@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 129/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Attività commerciale bar pizzeria e attinenti** a BERNAREGGIO via Franzolino Prinetti 1, della superficie commerciale di **679,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un intero edificio in parte di tre piani fuori terra ed in parte di un solo piano fuori terra oltre a piano interrato, il tutto a carattere commerciale a costire una unica unità immobiliare, così come risulta dagli atti di fabbrica e dichiarato all'AdE con scheda di variazione n. 925805 del 03/12/2003. Edificato in epoca non precisata, ma probabilmente nel primo ventennio del 1900, l'intero edificio è stato oggetto di completa ed importante ristrutturazione ed ampliamento nel 2001, con formazione di un nuovo corpo scala ed ampliamento del piano terra e relativo interrato nella porzione ampliata. Esternamente la porzione più antica dell'edificio risulta tinteggiata in tinta chiara con decori nella zona del piano sottotetto, mentre la zona recentemente ampliata è rivestita con mattoni a vista. Internamente i vari piani, ivi compreso l'interrato, sono collegati da scala interna ed ascensore. A piano terra risultano tre ampi locali che, seppure separati sono collegati tra di loro senza soluzione di continuità; ampia area esterna che affaccia in parte sulla via Franzolino Prinetti; altra area con accesso carario dalla via Bernareggio. A piano primo ampio locale a cui è collegato un ampio terrazzo. A piano secondo altro ampio locale. A piano interrato si trovano due ampi locali, in particolare quello di recente realizzazione risulta indirettamente illuminato ed aereato in quanto perimetrato su tre lati da cavedio aereato accessibile. Le finiture interne generali risultano: pavimenti in piastrelle di ceramica così come sono in ceramica il rivestimento delle pareti dei bagni e della cucina; i serramenti esterni sono con finestre e porte finestre in legno con vetrocamera; i plafoni hanno finitura con travi in legno a vista; gli impianti esistenti sono, di riscaldamento autonomo a radiatori tipo split; elettrico; gas; idraulico; fognario.

Sebbene il valore a nuovo sarebbe da ritenersi più alto rispetto al valore di stima qui indicato nonostante si applichi il deprezzamento per vetustà riferendo al 2001, epoca di ristrutturazione totale dell'immobile pignorato, si è dovuto tener conto dell'attuale periodo di crisi che attraversa il settore commerciale in genere, venutosi a creare per effetto del Covid prima e, a seguire, le varie crisi internazionali per eventi di guerra ai confini dell'Europa che, purtroppo, hanno portato al rialzo dei prezzi dei prodotti energetici e delle materie prime, con conseguente aumento del costo della vita e un aumento del tasso di interesse sui mutui. Per effetto di tali eventi si è verificato che il mercato immobiliare, nella fattispecie nell'area di interesse in cui è ubicato l'immobile pignorato, è risultato in evidente calo e ancor di più quello commerciale.

Si ritiene di dover segnalare che in spigolo nord-est, parete fronte corte con parete fronte via Franzolino Prinetti del corpo scala rivestita in mattoni a vista, è evidente una crepa a sviluppo verticale di circa 3 metri a partire dal basso che, a giudizio dello scrivente, va tenuta monitorata, anche con apposizione di fessurimetri atti ad evidenziare eventuali movimenti del rivestimento stesso. Tale situazione potrebbe essere riconducibile ad assestamenti del terreno a seguito dell'intervento di ampliamento del 2001.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1°-2°-S1, ha un'altezza interna di variabile ai vari piani, si veda planimetria. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 230 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 7.400,00 Euro, indirizzo catastale: via Franzolino Prinetti 1, piano: T-1-2-S1, intestato a *** DATO



OSCURATO *** , derivante da Variazione del 03/12/2003
Coerenze: a Nord mappali 365, 366, 367; ad Est via Franzolino Prinetti; a Sud via Obizzone da Brnareggio; ad Ovest mappale 228.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1920 ristrutturato nel 2001.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 679,60 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 706.164,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 706.100,00 |
| Data della valutazione: | 03/11/2023 |

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 28/11/2019, con scadenza il 27/11/2025, registrato il 08/01/2020 a Vimercate ai nn. 61 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 38.000,00 annui.

Verbale sopralluogo 19 settembre 2023 con Custode Giudiziario.

Visto il valore della locazione di € 38.000,00 anno non si ritiene applicare riduzioni del valore di stima dell'immobile pignorato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La stima viene effettuata tenendo conto dello stato complessivo in cui si trova l'immobile nel suo complesso e delle misure che si sono potute eseguire, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù, pesi e privilegi qui riportati ove trascritti, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente, sia in forza dei titoli di acquisto citati che per tutti i patti successivamente intervenuti che, nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati, il tutto salvo errori, omissioni e come meglio evidenziato. Si rimanda per ogni ulteriore verifica al Certificato Notarile (art. 567 comma 2 c.p.c.) del Notaio d.ssa Patrizia Carrara in data 01 marzo 2020 oltre che, per la completezza delle formalità, alle ispezioni ipotecarie. Sono fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non trascritto nei Certificati Notarili e/o nell'atto di provenienza, qui inteso come integralmente riportato. La verifica delle formalità pregiudizievoli è stata eseguita solamente sui beni oggetto della presente relazione.

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 03/12/2022 a firma di Notaio Anna Rita Gallo ai nn. 12229/7609 di repertorio, iscritta il 14/12/2002 a Milano 2 ai nn. 158985/36551, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Notarile Pubblico per Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 900.000,00.

Importo capitale: Euro 450.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

ANNOTAZIONE presentata il 19/05/2009 servizio di P.I. di Milano 2 Registro particolare n. 11781 Registro Generale n. 60218 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA DI ATTO DI MUTUO FONDIARIO SI EVIDENZIA che l'atto qui indicato, n. 12229/7609 del 03/12/2022 a rogito Notaio Anna Rita Gallo, è riportato nella Nota di iscrizione RG 145173/29641 del 17/10/2022 per IPOTECA DI RINNOVAZIONE estesa a tutti gli elementi indicati nella presente Nota di iscrizione. SI EVIDENZIA che gli immobili ivi indicati, identificati con fg 17, m.le 230, subalterni 1 e 2 sono quelli originari che, a seguito di modifiche per ampliamenti e cambi di destinazione, attualmente sono diventati fg. 17, m.le 230, subalterno 702.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 03/12/2002 a firma di Notaio Anna Rita Gallo ai nn. 12229/7609 di repertorio, iscritta il 17/10/2022 a Milano 2 ai nn. 145173/29641, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA DI RINNOVAZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE DI A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: Euro 900.000,00.

Importo capitale: Euro 450.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

- Alla Sezione D si rileva: la presente ipoteca in rinnovazione si estende a tutti gli elementi indicati nell'originaria nota di iscrizione da rinnovare (da intendersi qui integralmente riportata e trascritta), la quale costituisce titolo per la rinnovazione ai sensi dell'art. 2850 - 2 comma cod. civile. - Si evidenzia che l'originaria nota di iscrizione è la RG 158985/36551 del 14/12/2002

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 21/12/2021 a firma di Agenzia delle Entrate-Riscossione ai nn. 16708/6821 di repertorio, iscritta il 22/12/2021 a Milano 2 ai nn. 183567/34274, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: Euro 754.142,42.

Importo capitale: Euro 377.071,21

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 13/10/2005 a firma di Notaio Gallo Anna Rita ai nn. 13759/8919 di repertorio, iscritta il 18/10/2005 a Milano 2 ai nn. 152921/40574, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 340.000,00.



Importo capitale: Euro 200.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

All'elenco delle Comunicazioni si rileva: Comunicazione n. 6365 del 07/04/2021 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/03/2021. Cancellazione totale eseguita in data 26/04/2021 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs 385/1993)

ipoteca **volontaria**, stipulata il 18/12/2003 a firma di Notaio Vecchioni Sergio ai nn. 55857/8428 di repertorio, iscritta il 12/01/2004 a Milano 2 ai nn. 3049/818, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 360.000,00.

Importo capitale: Euro 180.000,00.

Durata ipoteca: 7 anni.

Si precisa che gli immobili indicati con i subalterni 1 e 2 sono stati soppressi per intervenute variazioni e ricompresi nell'attuale subalterno 702

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 10/09/1996 a firma di Notaio Erba Vincenzo ai nn. 357604 di repertorio, iscritta il 12/09/1996 a Milano 2 ai nn. 73333/13963, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: Lire 800.000.000,00.

Importo capitale: Lire 400.000.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

Elenco annotazioni: Annotazione presentata il 17/03/2003 Servizio di P.I. di Milano 2 Registro Particolare n. 8076 Registro Generale n. 42947 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/02/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 785 di repertorio, trascritta il 27/02/2023 a Milano 2 ai nn. 25490/17277, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

Alla Sezione D risulta: LA PRESENTE PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 163.794,26

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

atto notarile pubblico, stipulata il 14/05/2009 a firma di Notaio Todisco Sergio ai nn. 175266/42829 di repertorio, trascritta il 19/05/2009 a Milano 2 ai nn. 60218/11781, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da annotazione a iscrizione per modifica di atto di mutuo fondiario.

Alla Sezione D risulta: Giusta assemblea straordinaria in data 15 maggio 2005, a rogito Notaio SergioVecchioni di Milano, n. 57.272/9.320 di repertorio, registrato a Milano in data 24 maggio 2005, la Banca di Credito Cooperativo di Carugate S.C.R.I. ha assunto la denominazione di Banca di Credito Cooperativo di Carugate S.C. in seguito ad adeguamento statutario al ... che, con atto a rogito Notaio Anna Rita Gallo di Bernareggio indata 3 dicembre 2002 n. 12.229/7.609 di repertorio, la Banca concedeva alla parte mutuataria un mutuo fondiario a medio termine per l'importo di Euro 450.000, , garantito da ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2^a in data 14 dicembre 2002 ai nn. 158985/36551; che a garanzia di tutte le obbligazioni nascenti dal citato contratto, venivano sottoposti a ipoteca convenzionale, fino alla concorrenza di Euro 900.000,00, a favore della Banca. ...

atto notarile pubblico, stipulata il 14/05/2009 a firma di Notaio Todisco Sergio ai nn. 175267/42830 di repertorio, trascritta il 19/05/2009 a Milano 2 ai nn. 60219/11782, a favore di *** DATO



OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da annotazione a iscrizione per modifica di atto di mutuo fondiario

Scrittura privata con sottoscrizione autentica, stipulata il 09/12/2002 a firma di Notaio Anna Rita Gallo ai nn. 12243/7621 di repertorio, trascritta il 17/03/2003 a Milano 2 ai nn. 42947/8076, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da annotazione a iscrizione - CANCELLAZIONE TOTALE

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:

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da una unica unità immobiliare ad uso commerciale e comprende l'intero edificio e, pertanto, non essendo stati creati enti comuni non vi sono millesimi, regolamenti condominiali e spese comuni.

Si ritiene di dover segnalare che in spigolo nord-est, parete fronte corte con parete fronte via Franzolino Prinetti del corpo scala rivestita in mattoni a vista, è evidente una crepa a sviluppo verticale di circa 3 metri a partire dal basso che, a giudizio dello scrivente, va tenuta monitorata, anche con apposizione di fessurimetri atti ad evidenziare eventuali movimenti del rivestimento stesso. Tale situazione potrebbe essere riconducibile ad assestamenti del terreno a seguito dell'intervento di ampliamento del 2001.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per una eventuale verifica più ampia si rimanda al Certificato Notarile e alle ispezioni ipotecarie allegate

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto notarile pubblico (dal 10/09/1996), con atto stipulato il 10/09/1996 a firma di Notaio Erba Vincenzo ai nn. 357603 di repertorio, trascritto il 12/09/1996 a Milano 2 ai nn. 73332/47419.

L'immobile veniva catastalmente così identificato, in Comune di Bernareggio via Prinetti 1: foglio 17, mappale 230, subalterno 1 di categoria C/1 a PT e subalterno 2 di categoria A/4 a PT - (si precisa che da visura catastale il sub. 2 è a P1°)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che non si è a conoscenza di altre pratiche edilizie se non quelle visionate, ovvero quelle messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune. Tutte le pratiche visionate, successive alla C.E. 32/2001 sono risultate in variante alla stessa C.E. 32/2001



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 32 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento, recupero sottotetto, cambio di destinazione, presentata il 15/11/2001 con il n. prot. 20543 di protocollo, rilasciata il 03/12/2001, agibilità del 10/12/2003 con il n. 21113 di protocollo. Tutte le pratiche edilizie successive sono state richieste in variante alla C.E. 32 del 15/11/2001 e risultano: DIA 127/2003 del 06/11/2003; C.E. 12/2022 e 34/2004 in variante alla C.E. 32/2001

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Ai sensi dell'art.7 della L.R. 12/2005 Con Delibera del consiglio comunale n.09 del 28/02/2019 è stata definitivamente approvata la Variante parziale al vigente Piano di Governo del Territorio, l'immobile ricade in zona R3B - Tessuto caratterizzato da insediamenti solo parzialmente coerenti e morfologicamente eterogenei - media / alta densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: TUC - R3b [media - alta densità fondiaria] 12. Indice fondiario IF = <0,60 mq/mq o esistente se superiore 13. Indice di copertura IC = <40% o esistente se superiore 14. Indice di permeabilità fondiaria IPF = >30% 15. Altezza massima H = 16 m o esistente se superiore Opere ammesse 16. Tutti i tipi di intervento Incremento volumetrico 17. Il PdR per il TUC-R3a e TUC-R3b ammette incrementi volumetrici ai sensi dell'articolo 44 delle presenti NTA, al quale si rinvia. Prescrizioni e Indirizzi 18. Il PdR definisce prescrizioni e indirizzi per il TUC-R3a e TUC-R3b i sensi dell'articolo 45 delle presenti NTA, al qual si rinvia. 19. Per quanto riguarda le misure di salvaguardia idrogeologica e sismica, gli aspetti di invarianza idraulica si rinvia rispettivamente all'articolo 22 e 23 delle presenti NTA. 20. Per le aree ricadenti nella Rete verde di ricomposizione paesaggistica [RV] si rinvia all'articolo 27 delle NTA del PdS.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità espressi derivano da indagini e verifiche di tutta la documentazione che è stato possibile reperire e quindi consultare, sia essa messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune che rilevata dagli atti di compravendita e, pertanto, lo scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate, siano esse migliorative o peggiorative. Si precisa, quindi, che eventuali difformità rilevabili da titoli non consultati potranno comunque essere sanate qualora sussista la conformità sia al momento della loro realizzazione sia al momento della presentazione della domanda in sanatoria e del relativo progetto. Solo a seguito della presentazione di tale progetto di regolarizzazione, soggetto a pareri tecnici anche discrezionali da parte degli Enti preposti, siano essi l'Ufficio Tecnico Comunale o altri, sarà possibile avere piena contezza della sanabilità di eventuali abusi edilizi e dell'ammontare delle spese da sostenere. Tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o 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 e/o rimozione e/o modifica delle opere non conformi al progetto approvato, con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione sono da intendersi come minimi e, in quanto esposti alla data della presente relazione, potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria. 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, difetti, vincoli e servitù presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari. Le planimetrie elaborate a seguito di rilievo 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, ivi compreso il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e/o ascrivibile a vizi occulti.

Si ritiene di dover segnalare che in spigolo nord-est, parete fronte corte con parete fronte via Franzolino Prinetti del corpo scala rivestita in mattoni a vista, è evidente una crepa a sviluppo verticale di circa 3 metri a partire dal basso che, a giudizio dello scrivente, va tenuta monitorata, anche con apposizione di fessurimetri atti ad evidenziare eventuali movimenti del rivestimento stesso. Tale situazione potrebbe essere riconducibile ad assestamenti del terreno a seguito dell'intervento di ampliamento del 2001.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

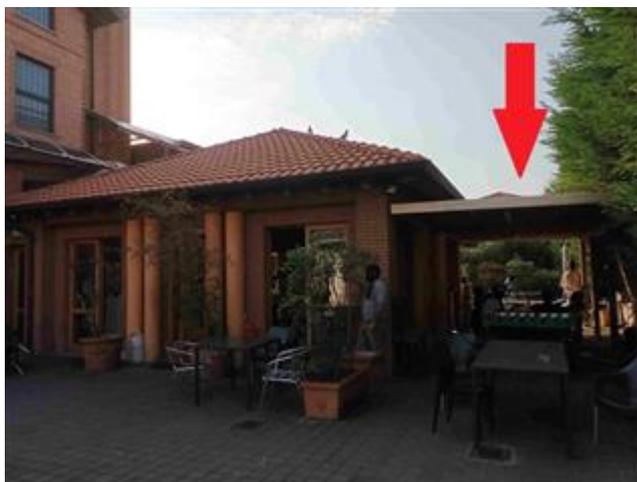
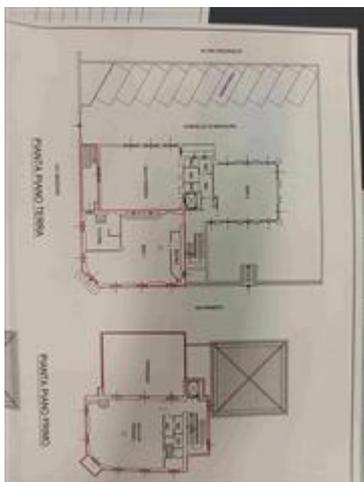
Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di copertura con struttura lignea sia verticale che orizzontale appoggiata sull'area cortilizia a nord del locale denominato "bar 2" per una superficie di circa 40 mq. (normativa di riferimento: D.P.R., testo coordinato 06/06/2001 n. 380 G.U. 20/10/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia SCIA in sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Progetto in sanatoria: €4.500,00
- Sanzione amministrativa: €516,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Si stimano 60 giorni





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Successivamente alla regolarizzazione edilizia si rende necessario l'inserimento in mappa della nuova tettoia al catasto terreni con procedura Pregeo e quindi la denuncia di variazione al Catasto urbano con procedura Docfa (normativa di riferimento: D.L. 30 dicembre 1993, n. 557, convertito con modificazioni della legge 26 febbraio 1994, n. 133)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Tipo mappale con procedura Pregeo e successivamente con variazione catastale per ampliamento con procedura Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- Tipo mappale per variazione mappa al C.T.: € 800,00
- Variazione catastale al catasto urbano per categoria catastale D/8: € 1.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Si stimano 60 giorni



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN BERNAREGGIO VIA FRANZOLINO PRINETTI 1
**ATTIVITÀ COMMERCIALE BAR PIZZERIA E
ATTINENTI**
DI CUI AL PUNTO A



Attività commerciale bar pizzeria e attinenti a BERNAREGGIO via Franzolino Prinetti 1, della superficie commerciale di **679,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un intero edificio in parte di tre piani fuori terra ed in parte di un solo piano fuori terra oltre a piano interrato, il tutto a carattere commerciale a costire una unica unità immobiliare, così come risulta dagli atti di fabbrica e dichiarato all'AdE con scheda di variazione n. 925805 del 03/12/2003. Edificato in epoca non precisata, ma probabilmente nel primo ventennio del 1900, l'intero edificio è stato oggetto di completa ed importante ristrutturazione ed ampliamento nel 2001, con formazione di un nuovo corpo scala ed ampliamento del piano terra e relativo interrato nella porzione ampliata. Esternamente la porzione più antica dell'edificio risulta tinteggiata in tinta chiara con decori nella zona del piano sottotetto, mentre la zona recentemente ampliata è rivestita con mattoni a vista. Internamente i vari piani, ivi compreso l'interrato, sono collegati da scala interna ed ascensore. A piano terra risultano tre ampi locali che, seppure separati sono collegati tra di loro senza soluzione di continuità; ampia area esterna che affaccia in parte sulla via Franzolino Prinetti; altra area con accesso carario dalla via Bernareggio. A piano primo ampio locale a cui è collegato un ampio terrazzo. A piano secondo altro ampio locale. A piano interrato si trovano due ampi locali, in particolare quello di recente realizzazione risulta indirettamente illuminato ed aereato in quanto perimetrato su tre lati da cavedio aereato accessibile. Le finiture interne generali risultano: pavimenti in piastrelle di ceramica così come sono in ceramica il rivestimento delle pareti dei bagni e della cucina; i serramenti esterni sono con finestre e porte finestre in legno con vetrocamera; i plafoni hanno finitura con travi in legno a vista; gli impianti esistenti sono, di riscaldamento autonomo a radiatori tipo split; elettrico; gas; idraulico; fognario.

Sebbene il valore a nuovo sarebbe da ritenersi più alto rispetto al valore di stima qui indicato nonostante si applichi il deprezzamento per vetustà riferendo al 2001, epoca di ristrutturazione totale dell'immobile pignorato, si è dovuto tener conto dell'attuale periodo di crisi che attraversa il settore commerciale in genere, venutosi a creare per effetto del Covid prima e, a seguire, le varie crisi internazionali per eventi di guerra ai confini dell'Europa che, purtroppo, hanno portato al rialzo dei prezzi dei prodotti energetici e delle materie prime, con conseguente aumento del costo della vita e un aumento del tasso di interesse sui mutui. Per effetto di tali eventi si è verificato che il mercato immobiliare, nella fattispecie nell'area di interesse in cui è ubicato l'immobile pignorato, è risultato in evidente calo e ancor di più quello commerciale.

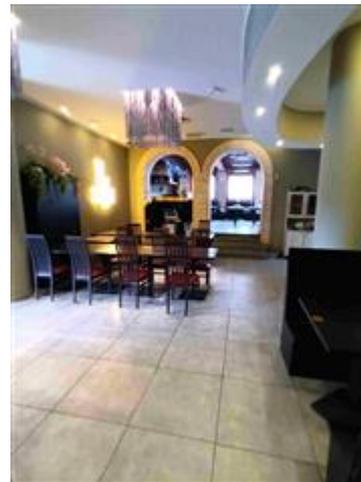
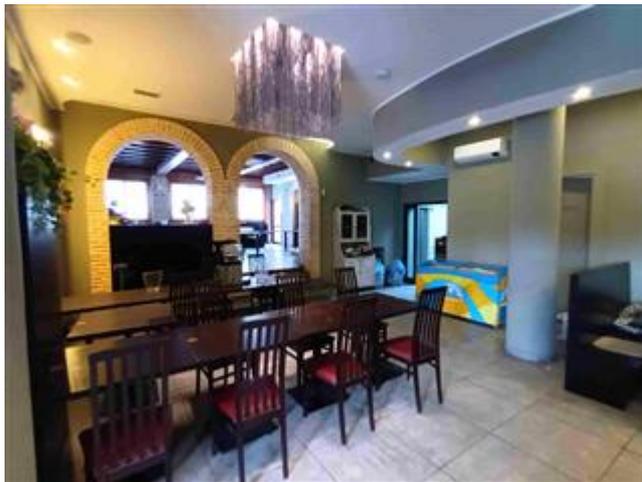
Si ritiene di dover segnalare che in spigolo nord-est, parete fronte corte con parete fronte via Franzolino Prinetti del corpo scala rivestita in mattoni a vista, è evidente una crepa a sviluppo verticale di circa 3 metri a partire dal basso che, a giudizio dello scrivente, va tenuta monitorata, anche con apposizione di fessurimetri atti ad evidenziare eventuali movimenti del rivestimento stesso. Tale situazione potrebbe essere riconducibile ad assestamenti del terreno a seguito dell'intervento di ampliamento del 2001.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1°-2°-S1, ha un'altezza interna di variabile ai vari piani, si veda planimetria. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 230 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 7.400,00 Euro, indirizzo catastale: via Franzolino Prinetti 1, piano: T-1-2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 03/12/2003
Coerenze: a Nord mappali 365, 366, 367; ad Est via Franzolino Prinetti; a Sud via Obizzone da Brnareggio; ad Ovest mappale 228.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1920 ristrutturato nel 2001.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Vimercate, Trezzo sull'Adda). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

- municipio
- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- centro sportivo
- campo da calcio
- farmacie
- negozi al dettaglio
- polizia



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante a circa 31 Km aeroporto Linate
- autobus distante stazione autobus a circa 550 metri
- autobus distante a circa 30 metri
- autostrada distante A51 a circa 3,5 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In forza del Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015 risulta che, ai sensi dell'art. 3.4 comma c) "L'obbligo di dotazione e allegazione dell' Attestato di Prestazione Energetica, resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali", lo scrivente dichiara l'esenzione dall'obbligo di allegazione di tale Attestato di Prestazione Energetica.

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un intero edificio in parte di tre piani fuori terra ed in parte di un solo piano fuori terra oltre a piano interrato, il tutto a carattere commerciale a costire una unica unità immobiliare, così come risulta dagli atti di fabbrica e dichiarato all'AdE con scheda di variazione n. 925805 del 03/12/2003. Edificato in epoca non precisata, ma probabilmente nel primo ventennio del 1900, l'intero edificio è stato oggetto di completa ed importante ristrutturazione ed ampliamento nel 2001, con formazione di un nuovo corpo scala ed ampliamento del piano terra e relativo interrato nella porzione ampliata. Esternamente la porzione più antica



dell'edificio risulta tinteggiata in tinta chiara con decori nella zona del piano sottotetto, mentre la zona recentemente ampliata è rivestita con mattoni a vista. Internamente i vari piani, ivi compreso l'interrato, sono collegati da scala interna ed ascensore. A piano terra risultano tre ampi locali che, seppure separati sono collegati tra di loro senza soluzione di continuità; ampia area esterna che affaccia in parte sulla via Franzolino Prinetti; altra area con accesso carario dalla via Bernareggio. A piano primo ampio locale a cui è collegato un ampio terrazzo. A piano secondo altro ampio locale. A piano interrato si trovano due ampi locali, in particolare quello di recente realizzazione risulta indirettamente illuminato ed aereato in quanto perimetrato su tre lati da cavedio aereato accessibile. Le finiture interne generali risultano: pavimenti in piastrelle di ceramica così come sono in ceramica il rivestimento delle pareti dei bagni e della cucina; i serramenti esterni sono con finestre e porte finestre in legno con vetrocamera; i plafoni hanno finitura con travi in legno a vista; gli impianti esistenti sono, di riscaldamento autonomo a radiatori tipo split; elettrico; gas; idraulico; fognario.

Delle Componenti Edilizie:

| | | |
|--|-------------------------|---------------------|
| <i>rivestimento esterno</i> : realizzato in parte mattone paramano e parte finitura a civile tinteggiata | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>infissi esterni</i> : finestre realizzati in legno con vetro camera | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pavimentazione interna</i> : realizzata in ceramiche | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in masselli autobloccanti | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>scale</i> : centrale con rivestimento in marmo | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>cancello</i> : pedonale ad anta singola a battente, carraio scorrevole realizzato in acciaio con apertura anta e scorrevole | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>plafoni</i> : realizzati in legno | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

Degli Impianti:

| | | |
|---|-------------------------|---------------------|
| <i>ascensore</i> : idraulico conformità: non rilevabile | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>condizionamento</i> : autonomo con alimentazione a elettrico con diffusori in split conformità: non rilevabile | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V-380V conformità: non rilevabile | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>termico</i> : autonomo con alimentazione in gas i diffusori sono in split conformità: non rilevabile | | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>idrico</i> : con tubazioni , la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto conformità: non rilevabile | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

Delle Strutture:

| | | |
|---|-------------|---------------------|
| <i>balconi</i> : costruiti in laterocemento | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
|---|-------------|---------------------|





CONSISTENZA:

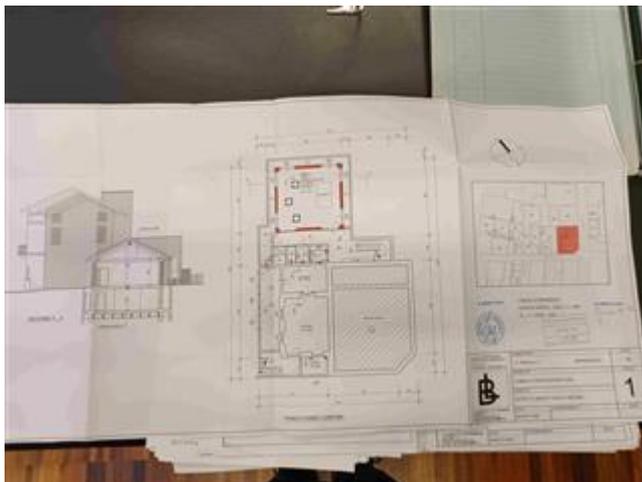
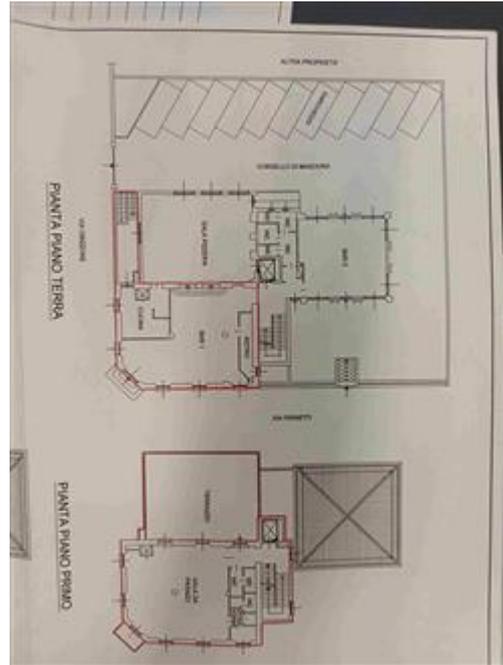
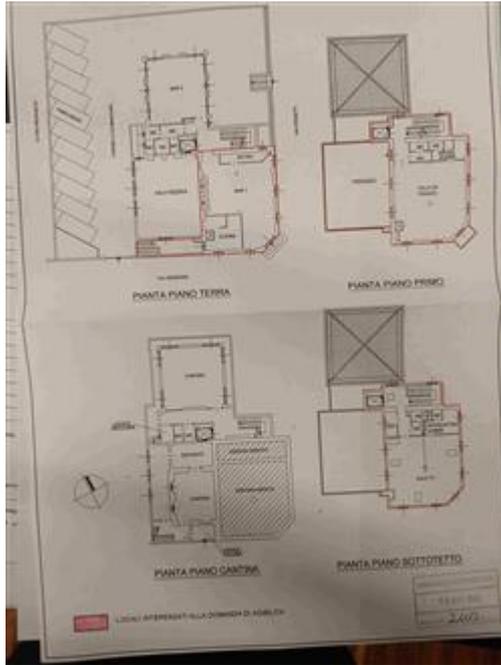
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

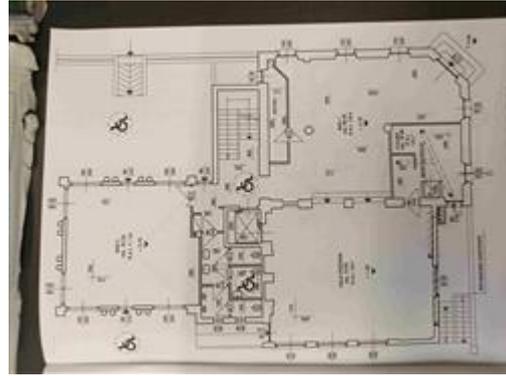
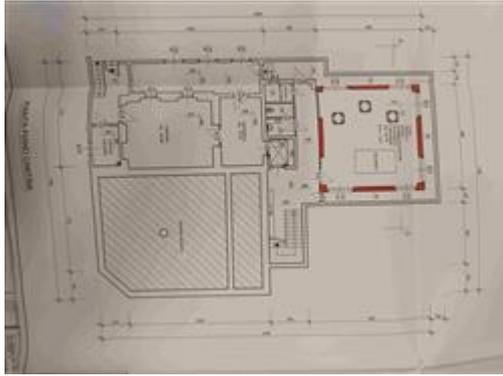
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---|-------------|---|--------|---|-------------|
| Piano terra. Vano scala 20 mq. al 50% | 295,00 | x | 100 % | = | 295,00 |
| Primo piano. Vano scala 20 mq. al 50% | 132,00 | x | 100 % | = | 132,00 |
| Secondo piano. Vano scala 20 mq. al 50% | 132,00 | x | 80 % | = | 105,60 |



| | | | | | |
|--|-----------------|---|------|---|---------------|
| piano interrato valutato al 40% per presenza muri spessore anche > 60 cm e cavedio | 220,00 | x | 40 % | = | 88,00 |
| area cortilizia | 455,00 | x | 10 % | = | 45,50 |
| terrazzo e balconi | 25,00 | x | 30 % | = | 7,50 |
| terrazzo e balconi | 60,00 | x | 10 % | = | 6,00 |
| Totale: | 1.319,00 | | | | 679,60 |





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Banca dati quotazioni immobiliari

Descrizione: attività a carattere commerciale di tipo normale

Indirizzo: Comune di Bernareggio

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.425,00 pari a 1.425,00 Euro/mq

Distanza: 1.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/03/2016

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 252/2013

Descrizione: A) VILLA MONOFAMILIARE di recente edificazione in ottimo stato di conservazione disposta su tre piani di mq. 333,38, con annessa autorimessa al piano interrato con doppia profondità di mq. 16,10; B) MOBILIO ED ARREDI DI PREGIO esistente nell'immobile., 1

Indirizzo: Via Giovanni da Verrazzano, 10 Bernareggio, MB

Superfici principali e secondarie: 333

Superfici accessorie:

Prezzo: 575.000,00 pari a 1.726,73 Euro/mq

Valore Ctu: 799.000,00 pari a: 2.399,40 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 512.000,00 pari a: 1.537,54 Euro/mq

Distanza: 14.00 m

Numero Tentativi: 3



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/05/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 208/2015

Descrizione: LOTTO 1: villetta a schiera centrale a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 20, della superficie commerciale di circa 230,00 mq, escluso il vano box, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà Trattasi di villetta a schiera disposta su tre piani interrato, terra e primo - sottotetto, con biesposizione, inserita entro un più ampio complesso residenziale composto da quattro villini.Box singolo, sviluppa una superficie commerciale di circa 20,00 Mq. , 1

Indirizzo: Via dei Gelsi 20 Bernareggio, MB

Superfici principali e secondarie: 230

Superfici accessorie:

Prezzo: 180.000,00 pari a 782,61 Euro/mq

Valore Ctu: 146.680,00 pari a: 637,74 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 88.500,00 pari a: 384,78 Euro/mq

Distanza: 14.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Servizi Immobiliari

Descrizione: Show-Room, mq. 243 ca., portineria. Riscaldamento centralizzato Impianto di Climatizzazione Autonomo l'immobile in ordine, libero; edificio nuovo - Stabile nuova costruzione.

Indirizzo: viale dell'Artigianato - Bernareggio

Superfici principali e secondarie: 243

Superfici accessorie:

Prezzo: 607.500,00 pari a 2.500,00 Euro/mq

Distanza: 850.00 m

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Sviluppo impresa

Descrizione: Esposizione a PT mq 240 con 4 vetrine; esposizione 1°P mq. 320 con servizi; capannone su retro di mq. 410 molto luminoso. Piccolo cortile coperto di mq. 100 con ribalta diretta nel capannone

Indirizzo: via G. Matteotti 12 - Bernareggio

Superfici principali e secondarie: 970

Superfici accessorie:

Prezzo: 590.000,00 pari a 608,25 Euro/mq

Distanza: 600.00 m

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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 occulti;

- le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte dai titoli edilizi forniti dal Comune.
- non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale;
- 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;
- la documentazione esaminata è relativa a quella catastale e urbanistica, con relativo recupero documentale presso i relativi enti preposti;
- l'eventuale ricerca e l'eventuale reperimento dei documenti mancanti è possibile solo attraverso indicazioni ed estremi riscontrabili; il loro ottenimento dipende esclusivamente dagli enti preposti;
- i dati riportati sono accertati salvo vizi occulti non riscontrabili dall'analisi riportata;
- 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 secondo le misurazioni che è stato possibile eseguire e sono relative alla SLP applicando le opportune percentuali alle varie superfici conteggiate (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 679,60 x 1.050,00 = **713.580,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 713.580,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 713.580,00**

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 “[1]. 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 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 proceduto alla misurazione della superficie lorda di pavimento dell'immobile (SLP) oltre che alla 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 il bene stesso.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano,



conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico del Comune di Monza, agenzie: Gabetti – Tempocasa - Tecnocasa – Professionecasa – professionisti del settore, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano, siti online; immobili venduti all'asta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Comune Bernareggio, agenzie: agenzie immobiliari: Gabetti - Tempocasa - Tecnocasa - Professionisti del settore - siti web, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi., ed inoltre: immobili venduti all'asta

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 | Attività commerciale bar pizzeria e attinenti | 679,60 | 0,00 | 713.580,00 | 713.580,00 |
| | | | | 713.580,00 € | 713.580,00 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.416,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 706.164,00**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 64,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 706.100,00**



data 03/11/2023

il tecnico incaricato
Geom. AURELIO ARNALDINO

