



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

30/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO RESIDENZA CORREZZANA 3000

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Giulia CALIARI

CUSTODE:
Dott.ssa Lucia ARIZZI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/05/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Dott. Ing. Ernesto GHELFI

CF:GHLRST51S14F205D
con studio in MONZA (MB) VIA SAN MARTINO, 2
telefono: 0392304177
fax: 0392314195
email: info@studioghelfi.eu
PEC: ernesto.ghelfi@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 30/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a CORREZZANA VIA KENNEDY 2, della superficie commerciale di **412,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Negozio ad uso commerciale già destinato a mini-market per la vendita di prodotti alimentari e per la casa, costituente l'intero piano terreno della palazzina LOTTO 5 del Piano di Lottizzazione di Via Kennedy con annessa ed intercomunicante porzione ad uso magazzino al sottostante piano interrato.

Il negozio misura una superficie lorda di pavimento di mq.329,63, il sottostante magazzino una superficie lorda di pavimento di mq.180.

Alle unità così come descritte compete quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato in misura di millesimi 64,84.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno ed interrato, ha un'altezza interna di p.T. mt.3,00 - p.INT. mt.2,60. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 520 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 311 mq, rendita 6.697,77 Euro, indirizzo catastale: Via Kennedy John Fitzgerald snc, piano: T/S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: - del negozio al piano terreno: a corpo da nord in senso orario: dapprima residue porzioni al mapp.520 per due lati indi salto rientrante con parti comuni condominiali(vano scale ed androne di accesso) al mapp.520 sub.1 e per chiudere ancora residue porzioni al mapp.520. - del magazzino al piano interrato: a corpo da nord in senso orario: dapprima il box di proprietà al mapp.520 sub.71 indi residue porzioni al mapp.520 per due lati, vani di cantina di terzi subb.79,64,78,77,76,32,780,30 e 735 indi parti comuni condominiali al mapp.520 sub.1, box auto di terzi ai subb.75, 74,73 e 72 del mapp.520 e per chiudere ancora box di proprietà al mapp.520 sub.71. Salvo errori e come meglio di fatto.

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

A.1 **box doppio.**

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 520 sub. 71 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 27 mq, rendita 71,12 Euro, indirizzo catastale: Via Kennedy John Fitzgerald snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: dapprima corsello comune di manovra indi box di terzi mapp.520 sub.70 indi residua porzione mapp.520, il magazzino del negozio di proprietà sub.10, box di terzi al mapp.520 sub.72 e per chiudere ancora corsello di manovra.

Il box in questione è stato collegato con l'adiacente magazzino del negozio al fine di consentire carico e scarico merci attraverso la rampa carraia condominiale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	412,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	12,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 421.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 357.850,00
Data della valutazione:	23/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile, già adibito a mini market per la vendita di prodotti alimentari e domestici a livello rionale sotto il nome di PAPER MARKET la cui attività è da tempo dismessa, è attualmente chiuso ed ancora attrezzato per tale attività (vedansi foto in allegato). Lo smantellamento e smaltimento dell'arredo, delle attrezzature e degli impianti specifici oggi presenti, qualora non effettuato per tempo dal debitore, sarà a carico della Procedura..

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:*

Obbligo ad acquistare, stipulata il 17/12/2019 a firma di Notaio Antonio Cimmino di Desio ai nn. 123520/31525 di repertorio, trascritta il 18/12/2019 a Milano 2 ai nn. 158582/105242, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da preliminare di compravendita sottoscritto tra Piazza Piero Rinaldo in rappresentanza della società debitrice Virginio Mobili srl e Piazza Daniele in rappresentanza della società Casa Piazza srl.

La formalità è riferita solamente a negozio mapp.520 sub.10.

Si precisa che tale preliminare, quand'anche sottoscritto in data antecedente la trascrizione dell'atto di pignoramento che ha generato la procedura esecutiva in questione, è da ritenersi non opponibile alla stessa essendo scaduti i termini di Legge per il suo perfezionamento, peraltro non definiti nell'atto.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 21/10/1999 ai nn. 99266/29736 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo edilizio.

Importo ipoteca: Lire 20.000.000.000.

La formalità è riferita solamente a tutta l'area al mapp.520 su cui sono stati edificati n.5 LOTTI.

La presente formalità è stata annotata di restrizione beni del 3/2/2004 nn.12821/2811 per svincolo dell'unità immobiliare ad uso negozio (mapp.520 sub.10) e del 6/7/2009 nn.83387/15726 per svincolo dell'unità immobiliare ad uso box autorimessa (mapp.520 su.71)

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 21/07/2009 ai nn. 95293/12259 di repertorio, iscritta il 24/07/2009 ai nn. 20043/94522, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO

OSCURATO *** , derivante da concessione di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €2.000.000.

La formalità è riferita solamente a al negozio mapp.520 sub.10.

Annotata di frazionamento in quota trascritto il 22/06/2011 ai nn.70191/13858 con cui viene attribuita all'unità la somma capitale di €689.413,91 ed ipotecaria di €1.378.827,82

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/01/2018 a firma di Tribunale Monza ai nn. 378 di repertorio, iscritta il 13/11/2019 ai nn. 27219/158582, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza Tribunale Monza.

Importo ipoteca: €12.000.

La formalità è riferita solamente a box autorimessa sub.71

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/12/2019 a firma di Tribunale Monza ai nn. 14120 di repertorio, trascritta il 05/02/2020 a Milano 2 ai nn. 14013/8413, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza Tribunale di Monza n.378/2019 (procedimento RG.13927/15)

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:	€ 158,07
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 2.307,96
Millesimi condominiali:	64,84
Ulteriori avvertenze:	

Le spese condominiali così come sopra riportate sono state comunicate dall'amministratore di condominio Residenza Correzzana 3000 *** DATO OSCURATO *** . **Si consiglia comunque l'interessato all'acquisto a rivolgersi all'Amministratore *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** per farsi confermare ed eventualmente aggiornare i relativi importi ed eventuali oneri accessori a carico dell'acquirente.**

A riguardo del Regolamento di Condominio, della tabella millesimale e per l'individuazione e regolamentazione delle parti comuni dell'intero fabbricato si rimanda per brevità all'Allegato "A" dell'atto in autentica del Notaio Gaetano gentile di Monza in data 21/3/2002 rep.n.86423/6930, registrato a Monza in data 8 aprile 2002 al n.1031 Serie 2V.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 22/06/2009), con atto stipulato il 22/06/2009 a firma di dott. Gaetano Gentile Notaio in Monza ai nn. 95212/12191 di repertorio, trascritto il 29/06/2009 ai nn. 79063/47381.

Il titolo è riferito solamente a negozio al piano terreno con intercomunicante magazzino al piano interrato

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 31/01/2003), con atto stipulato il 31/01/2003 a firma di Notaio Gaetano Gentile in Monza ai nn. 87521/7493 di repertorio, trascritto il 05/02/2003 ai nn. 20152/13854

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'edificazione del fabbricato del quale l'unità immobiliare in questione è parte, si è resa possibile in attuazione di un Piano di Lottizzazione denominato "P.L. di Via Kennedy/Via Principale/Via M.L.King" convenzionato con l'Amministrazione Pubblica con atto ratificato in data 2/3/1999 rep.n.136351 Notaio Carlo Maria Giovenzana di Monza a cui si rimanda per brevità a riguardo dei vincoli e servitù sulle parti condominiali del comprensorio.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **10/99** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di edifici residenziali e commerciali in attuazione di P.L. di Via Kennedy angolo Via Principale e Via M.L.King, presentata il 12/01/1999 con il n. 173/99-1722/1999-2377/1999 di protocollo, rilasciata il 13/05/1999 con il n. P.E.2/99 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il presente provvedimento edilizio è stato rilasciato in attuazione di un Piano di Lottizzazione "Terziario/Commerciale/Residenziale" denominato di Via Kennedy angolo Via Principale e Via Martin Luther King regolato da Convenzione Urbanistica sottoscritta col Comune in data 2/3/1999. Le relative opere di Urbanizzazione Primaria e secondaria sono state realizzate in forza di Concessione Edilizia n.9/99 (Pratica Edilizia n.6/99) del 13/5/1999.

Dichiarazione Inizio Attività N. **44/01** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla C.E.n.10/99, presentata il 04/12/2001 con il n. 5978 di protocollo, agibilità del 12/06/2002 con il n. 2719 di protocollo.

A riguardo del LOTTO 5 di cui l'immobile in questione è parte, la Variante succitata ha riguardato un aumento della superficie lorda di pavimento ad uso commerciale della porzione al piano terreno da mq.242,02 a mq.329,63

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio , in forza di delibera n.16 del 22/4/2009, l'immobile ricade in zona Tessuto urbano consolidato di recente formazione regolato dall'art.30 delle N.T.A. del PGT.. Norme tecniche di attuazione ed indici: destinazione d'uso prevalentemente residenziale. Destinazioni d'uso non ammesse: commerciale limitativamente alle medie strutture MS2 di cui all'art.58 delle NTA, la destinazione Produttiva e le Funzioni Agricole. Indici: If, H, Np non superiore all'esistente. Ic max 40% . . Il titolo è riferito solamente al tutta la Lottizzazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità di articolazione degli spazi interni sia al piano terreno che al piano interrato. In particolare al piano terreno è stato soppresso il blocco servizi e demolito un tavolato divisorio al centro del locale, al piano interrato è stato totalmente modificato il blocco dei locali ripostiglio al posto dei quali sono stati ricavati dei servizi igienici e dei locali magazzino. Sono state poi ricavate delle celle frigorifere ed un locale centrale termica. Inoltre è stata effettuata un'apertura per collegare questo piano interrato all'adiacente box auto al fine di consentire un accesso dalla rampa carraia condominiale per carico e scarico merci (normativa di riferimento: D.P.R. n. 380 del 2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria e successiva acquisizione di Agibilità

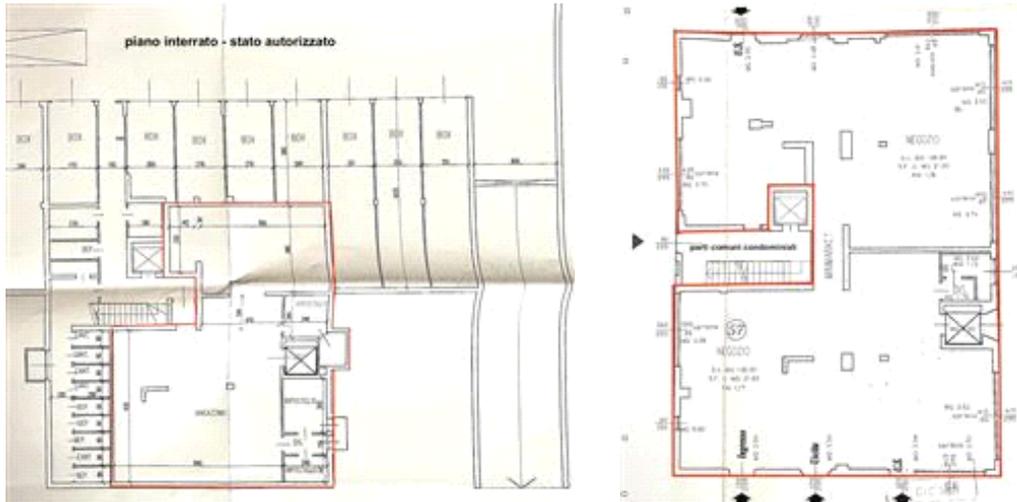
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri comunali + oneri professionali: €15.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni circa.

Si rimanda l'interessato all'acquisto a far effettuare da un tecnico di fiducia un accertamento di conformità più accurato di quello consentito dai tempi e mezzi a disposizione del sottoscritto, ad esempio attraverso rilievi accurati dello stato di fatto al fine di affrontare un idoneo confronto con l'Ufficio Tecnico comunale sulla tipologia di regolarizzazione delle difformità come sopra rinvenute.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedi paragrafo "Conformità edilizia"

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento della scheda catastale previa presentazione di DOCFA: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni.

Lo stato riportato sulla scheda catastale corrisponde allo stato autorizzato dai provvedimenti edilizi sopra riportati ma non corrisponde allo stato dei luoghi odierno in ragione delle varianti apportate per adibirlo a mini market "Paper Market". Una volta regolarizzate tali difformità interne con sanatoria si dovrà procedere a presentare nuova scheda catastale.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CORREZZANA VIA KENNEDY 2

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a CORREZZANA VIA KENNEDY 2, della superficie commerciale di **412,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Negozio ad uso commerciale già destinato a mini-market per la vendita di prodotti alimentari e per la casa, costituente l'intero piano terreno della palazzina LOTTO 5 del Piano di Lottizzazione di Via Kennedy con annessa ed intercomunicante porzione ad uso magazzino al sottostante piano interrato.

Il negozio misura una superficie lorda di pavimento di mq.329,63, il sottostante magazzino una superficie lorda di pavimento di mq.180.

Alle unità così come descritte compete quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato in misura di millesimi 64,84.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno ed interrato, ha un'altezza interna di p.T. mt.3,00 - p.INT. mt.2,60. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 520 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 311 mq, rendita 6.697,77 Euro, indirizzo catastale: Via Kennedy John Fitzgerald snc, piano: T/S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: - del negozio al piano terreno: a corpo da nord in senso orario: dapprima residue porzioni al mapp.520 per due lati indi salto rientrante con parti comuni condominiali (vano scale ed androne di accesso) al mapp.520 sub.1 e per chiudere ancora residue porzioni al mapp.520. - del magazzino al piano interrato: a corpo da nord in senso orario: dapprima il box di proprietà al mapp.520 sub.71 indi residue porzioni al mapp.520 per due lati, vani di cantina di terzi subb.79,64,78,77,76,32,780,30 e 735 indi parti comuni condominiali al mapp.520 sub.1, box auto di terzi ai subb.75, 74,73 e 72 del mapp.520 e per chiudere ancora box di proprietà al mapp.520 sub.71. Salvo errori e come meglio di fatto.

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





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

buono ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

buono ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Negozi ad uso commerciale già destinato a mini-market per la vendita di prodotti alimentari e per la casa, costituente l'intero piano terreno della palazzina LOTTO 5 del Piano di Lottizzazione di Via Kennedy con annessa ed intercomunicante porzione ad uso magazzino al sottostante piano interrato.

Il negozio si affaccia sui quattro lati della palazzina ed è dotato di sette luci di vetrina oltre ingressi ed uscite principali e di servizio. Al piano interrato trovano posto servizi igienici e spogliatoi per le maestranze, celle frigorifere, il locale di centrale termica ed il quadro elettrico di tutto l'impianto di negozio e di magazzino.

E' dotato di un box autorimessa di proprietà al piano interrato (sub.71) adiacente al magazzino che è stato con quest'ultimo collegato a consentire l'accesso e lo scarico delle merci



**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
superficie lorda di pavimento negozi piano terreno	322,00	x	100 %	=	322,00
superficie lorda di pavimento piano interrato	180,00	x	50 %	=	90,00
Totale:	502,00				412,00

**ACCESSORI:**

box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 520 sub. 71 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 27 mq, rendita 71,12 Euro, indirizzo catastale: Via Kennedy John Fitzgerald snc, piano: S1, intestato a

*** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: dapprima corsello comune di manovra indi box di terzi mapp.520 sub.70 indi residua porzione mapp.520, il magazzino del negozio di proprietà sub.10, box di terzi al mapp.520 sub.72 e per chiudere ancora corsello di manovra.

Il box in questione è stato collegato con l'adiacente magazzino del negozio al fine di consentire carico e scarico merci attraverso la rampa carraia condominiale

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box doppio ad uso autorimessa	30,00	x	40 %	=	12,00
Totale:	30,00				12,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/06/2018

Fonte di informazione: FALLIMENTO, 263/2015

Descrizione: Ufficio della superficie commerciale di 52,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà, posto al piano terra e costituito da un locale ad uso ufficio, un ripostiglio, un servizio igienico e relativo disimpegno, con porzione di giardino ad uso esclusivo al sub 76 con portico ubicato sul fronte est dell' immobile, con annessi un vano cantina ed un box singolo al piano interrato., 476

Indirizzo: Via Enrico Fermi, 2A Correzzana, MB

Superfici principali e secondarie: 52

Superfici accessorie:

Prezzo: 58.780,00 pari a 1.130,38 Euro/mq

Valore Ctu: 58.780,00 pari a: 1.130,38 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 58.780,00 pari a: 1.130,38 Euro/mq

Distanza: 623.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/06/2018

Fonte di informazione: FALLIMENTO, 263/2015

Descrizione: Ufficio della superficie commerciale di 78,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà, posto al piano terra e costituito da due locali ad uso ufficio, un servizio igienico e relativo disimpegno, con porzione di giardino ad uso esclusivo al sub 72 ubicato sui due lati liberi dell'immobile, con annessi un vano cantina ed un ampio box singolo al piano interrato., 471

Indirizzo: Via Enrico Fermi, 2 Correzzana, MB

Superfici principali e secondarie: 78

Superfici accessorie:

Prezzo: 88.254,00 pari a 1.131,46 Euro/mq

Valore Ctu: 88.253,75 pari a: 1.131,46 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 88.253,75 pari a: 1.131,46 Euro/mq

Distanza: 623.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/06/2018

Fonte di informazione: FALLIMENTO, 263/2015

Descrizione: Ufficio della superficie commerciale di 55,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà, posto al piano terra e costituito da un locale ad uso ufficio, un servizio igienico e relativo disimpegno, con porzione di giardino ad uso esclusivo al sub 73 ubicato sul fronte nord dell'immobile, con annessi due vani cantina ed un box singolo al piano interrato., 472

Indirizzo: Via Enrico Fermi , 2 Correzzana, MB

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.259,00 pari a 1.186,53 Euro/mq

Valore Ctu: 65.258,75 pari a: 1.186,52 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 65.258,75 pari a: 1.186,52 Euro/mq

Distanza: 623.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/06/2018

Fonte di informazione: FALLIMENTO, 263/2015

Descrizione: Ufficio della superficie commerciale di 49,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà, posto al piano terra e costituito da un locale ad uso ufficio, un ripostiglio, un servizio igienico e relativo disimpegno ed un portico ubicato sul fronte est dell'immobile, con annessi un

vano cantina ed un box singolo al piano interrato., 474

Indirizzo: Via Enrico Fermi, 2 Correzzana, MB

Superfici principali e secondarie: 49

Superfici accessorie:

Prezzo: 56.124,00 pari a 1.145,39 Euro/mq

Valore Ctu: 56.123,75 pari a: 1.145,38 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 56.123,75 pari a: 1.145,38 Euro/mq

Distanza: 623.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/02/2019

Fonte di informazione: FALLIMENTO, 263/2015

Descrizione: Ufficio di mq. 52, piano terra, porzione di giardino, un vano cantina, un box singolo., 410

Indirizzo: Via Via Enrico Fermi, 7 Correzzana, MB

Superfici principali e secondarie: 52

Superfici accessorie:

Prezzo: 78.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

Valore Ctu: 97.966,67 pari a: 1.883,97 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 59.000,00 pari a: 1.134,62 Euro/mq

Distanza: 684.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/01/2020

Fonte di informazione: FALLIMENTO, 263/2015

Descrizione: Ufficio di mq. 35, piano secondo, un vano cantina, un box singolo., 409

Indirizzo: Via Ettore Majorana, 2 Correzzana, MB

Superfici principali e secondarie: 35

Superfici accessorie:

Prezzo: 42.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

Valore Ctu: 70.766,67 pari a: 2.021,90 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 30.500,00 pari a: 871,43 Euro/mq

Distanza: 738.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 25/09/2022

Fonte di informazione: Nota di Trascrizione - Titolo telematico Registro generale 137740 Registro Particolare 92946

Descrizione: negozio a più vetrine sviluppatasi su due livelli (piano terra ed interrato) collegati fra

loro mediante scala interna, della consistenza catastale di 157 (centocinquantasette) mq. con accesso sia dal cortile comune sia dalla via pubblica.

Indirizzo: nel medesimo edificio - sub.737

Superfici principali e secondarie: 212

Superfici accessorie:

Prezzo: 250.000,00 pari a 1.179,25 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/10/2020

Fonte di informazione: Nota di Trascrizione - Titolo telematico Registro generale 124148 Registro Particolare 78908

Descrizione: negozio al piano terreno

Indirizzo: nel medesimo edificio - sub.728

Superfici principali e secondarie: 64

Superfici accessorie:

Prezzo: 104.000,00 pari a 1.625,00 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/10/2020

Fonte di informazione: Nota di Trascrizione - Titolo telematico Registro generale 124148 Registro Particolare 78908

Descrizione: negozio al piano terreno con deposito interrato

Superfici principali e secondarie: 161

Superfici accessorie:

Prezzo: 250.000,00 pari a 1.552,80 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/10/2020

Fonte di informazione: Nota di Trascrizione - Titolo telematico Registro generale 124148 Registro Particolare 78908

Descrizione: negozio al piano terreno

Indirizzo: nel medesimo edificio - sub.734

Superfici principali e secondarie: 29

Superfici accessorie:

Prezzo: 76.000,00 pari a 2.620,69 Euro/mq

COMPARATIVO 11

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 18/12/2019

Fonte di informazione: Nota di Trascrizione - Titolo telematico Registro generale 161208 Registro Particolare 107077

Descrizione: negozio posto ai piani terra e primo sottostrada, collegati tra loro da scala interna di

proprietà esclusiva, composto al piano terra da un locale bar caffè, da un locale per preparazione cibi, disimpegno e bagno ed al piano primo sottostrada d

Indirizzo: nel medesimo edificio - sub.12

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 933,33 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 7	COMPARATIVO 8	COMPARATIVO 11
Prezzo	-	250.000,00	104.000,00	140.000,00
Consistenza	424,00	212,00	64,00	150,00
Data [mesi]	0	8,00	31,00	42,00
Prezzo unitario	-	1.179,25	1.625,00	933,33
Stato conservativo	0,00	1,00	1,00	2,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 7	COMPARATIVO 8	COMPARATIVO 11
Data [mesi]	0,42	1.041,67	433,33	583,33
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	933,33	933,33	933,33
Stato conservativo	2 %	5.000,00	2.080,00	2.800,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 7	COMPARATIVO 8	COMPARATIVO 11
Prezzo	250.000,00	104.000,00	140.000,00
Data [mesi]	8.333,33	13.433,33	24.500,00
Prezzo unitario	197.866,67	336.000,00	255.733,33
Stato conservativo	-5.000,00	-2.080,00	-5.600,00
Prezzo corretto	451.200,00	451.353,33	414.633,33

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **439.062,22**

Divergenza: 8,14% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 412,00 x 1.035,52 = **426.635,93**

Valore superficie accessori: 12,00 x 1.035,52 = **12.426,29**

439.062,22

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 439.062,22
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 439.062,22

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Obiettivo della valutazione

In ragione dell'obiettivo della presente valutazione, che chiede di esprimere il più probabile **valore di mercato** e quello **di vendita giudiziaria** - alla data odierna - degli immobili in questione, occorre innanzitutto precisare che cosa si intende per “**valore di mercato**” e per “**valore di vendita giudiziaria**”.

Per “**più probabile valore di mercato**” di un immobile si intende – in sostanza – il **più probabile prezzo pagabile per il bene in questione in un libero mercato** ovvero un mercato in cui i prezzi di beni e servizi sono raggiunti esclusivamente dalla mutua interazione di venditori e acquirenti nei tempi necessari per il massimo realizzo. Per definizione, nel *libero mercato* venditori e acquirenti non si forzano o ingannano a vicenda, né sono forzati da una terza parte.

Si precisa che il *più probabile valore di mercato in libera contrattazione*, come sopra definito si differenzia, per sostanza e natura, dal *valore di vendita giudiziaria* nel caso di *vendita obbligata in tempi ristretti*.

Il “**valore di vendita giudiziaria**” (o di realizzo dalla vendita obbligata) è ovviamente sempre inferiore al *valore di mercato* proprio perché differente è lo scenario nel quale avviene la vendita.

Nel caso in esame si applicherà al valore di mercato una **riduzione del 15%** in ottemperanza ai disposti di cui alla circolare di Sezione n.4/21 del 14/05/2021.

Metodo di stima

La valutazione delle unità immobiliari in questione viene in questa sede affrontata in base agli Standard Internazionali di Valutazione con ricorso al **metodo di confronto di mercato (o Market Comparison Approach – MCA)** che è un procedimento di stima del valore di mercato basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme più o meno numeroso di immobili di confronto dalle caratteristiche simili, venduti di recente e di prezzo noto.

il tutto verificato con le quotazioni delle principali Bande Dati (O.M.I., O.S.M.I., Borsino Immobiliare) come da documentazione allegata.

Le indagini sono state effettuate altresì consultando in rete i due canali immobiliari più noti (immobiliare.it e casa.it).

In merito alla più consona destinazione d'uso degli immobili in esame ovvero al loro “highest best use” si è proceduto, in ragione delle considerazioni sopra esposte, a ricercare in zona immobili recentemente compravenduti, aventi caratteristiche similari a quelli in valutazione.

Le caratteristiche più significative di questi immobili “comparativi o comparables” sono state riportate nella TABELLA DATI di ciascuna unità immobiliare ed adeguate, attraverso Prezzi Marginali (v. TABELLA PREZZI MARGINALI) a ciascuna unità immobiliare da valutare al fine di individuare (v. TABELLA DI VALUTAZIONE) il loro “prezzo corretto”, la cui media aritmetica (Prezzo medio) evidenziasse il valore dell'unità in questione.

Riserve, osservazioni e precisazioni

La presente perizia include riserve:

- sugli eventuali vizi e/o difetti, occulti o meno, anche in termini di difformità di qualsiasi natura o comunque non segnalate in perizia, la cui soluzione è a carico ed onere dell'aggiudicatario;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti, se non documentata con certificati allegati alla presente relazione peritale;

- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare;
- su eventuali criticità riguardanti la staticità dell'edificio ed il contenimento energetico;
- sulla presenza di eventuali sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;
- sulla presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti esistenti;

I costi per la regolarizzazione di eventuali difformità occulte o non rilevate con semplice sopralluogo e mezzi a disposizione devono intendersi comunque compresi nella detrazione più avanti applicata, come prevista per le vendite giudiziarie.

In ogni caso la valutazione del CTU sulla regolarizzabilità delle difformità eventualmente riscontrate deve intendersi sempre subordinata ad una verifica comunale con un progetto "appropriato al contesto" a cura dell'acquirente/assegnatario entro i termini fissati dalla vigente legislazione.

L'aggiudicatario dovrà quindi, prima dell'asta, verificare presso l'Ufficio Tecnico Comunale la conformità edilizia aggiornata e le eventuali difformità.

L'eventuale minor valore immobiliare, in seguito a dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o certificazioni in genere, deve intendersi ricompreso nella detrazione forfettaria operata per la vendita giudiziaria (FJV).

Inoltre il valore finale assegnato si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visionati e riprodotti nelle fotografie allegate alla presente relazione.

Le spese condominiali indicate, con particolare riferimento a quelle insolute, vanno attentamente verificate ed eventualmente fatte aggiornare dall'Amministratore. Gli importi indicati sono riferiti alla data di perizia.

L'accertamento di conformità è da intendersi limitato al bene oggetto di stima e non sull'intero edificio di cui è parte.

I vincoli e gravami sopra riportati sono stati desunti dalla certificazione notarile e/o dalla Ispezione Ipotecaria in allegato. Certificazione e/o Ispezione alla quale si rimanda per ogni eventuale errore od omissione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Monza e Brianza, ufficio del registro di Monza e Brianza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Comune di Correzzana, agenzie: www.fondocasa.it, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), Immobiliare.it, idealista.it, casa.it, tecnocasa.it

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	negozio	412,00	12,00	439.062,22	439.062,22
				439.062,22 €	439.062,22 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Arrotondamento	-62,22
	62,22 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 18.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 421.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€ 63.150,00**

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: **€ 357.850,00**

data 23/05/2023

il tecnico incaricato
Dott. Ing. Ernesto GHELFI