

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 202/2022

## LOTTO 3

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

**A** ufficio a MONZA Via Arrigo Boito 44, della superficie commerciale di **128,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Ufficio al piano seminterrato composto ingresso reception, disimpegno, bagno, ripostiglio, ufficio; collegato da scala interna al piano interrato adibito ad archivio.

Al piano interrato vi è una porta di accesso al vano scale e una porta di accesso diretto al Box sub 36.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 352 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 03, consistenza 4 vani, rendita 1.828,26 Euro, indirizzo catastale: VIA ARRIGO BOITO N. 44 SCALA. B MONZA, piano: S1 - S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: S1: parti comuni, sub 3, parti comuni, parti comuni; S2: sub 36, parti comuni, terrapieno, terrapieno.

**B** box doppio a MONZA Via Arrigo Boito 44, della superficie commerciale di **54,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Ampio Box al piano interrato per 4 posti auto con accesso da corsello box e collegato tramite porta alla zona archivi sub 4.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 352 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 53 mq, rendita 344,89 Euro, indirizzo catastale: VIA ARRIGO BOITO n. 44 Scala B, piano: S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: corsello box, sub 4, terrapieno, sub 37

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>183,25 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 358.885,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 358.885,00</b>
Data della valutazione:	<b>01/02/2024</b>

### 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 15/06/2021, con scadenza il 14/06/2027, registrato il 01/06/2023 a MONZA ai nn. 003802-serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 10.000,00

#### **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** attiva, stipulata il 20/05/2005 a firma di notaio D'Amato ai nn. 11880/3161 di repertorio, iscritta il 23/05/2005 a Milano 2 ai nn. 74882/18151, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: € 11.000.000,00.

Importo capitale: € 4.400.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

ANNOTAZIONE DI FRAZIONAMENTO del 15/07/2008 a firma notaio D'Amato ai nn. 17617/5553 trascritto a Milano 2 il 19/09/2008 ai nn. 132891/21733

- SUB 2 e SUB 34 - capitale € 246.000,00 ipoteca € 615.000,00
- SUB 3 e SUB 36 - capitale € 250.000,00 ipoteca € 625.000,00
- SUB 4 e SUB 37 - capitale € 350.000,00 ipoteca € 875.000,00
- SUB 5 - capitale € 271.000,00 ipoteca € 540.000,00
- SUB 6 - capitale € 350.000,00 ipoteca € 875.000,00
- SUB 25 - capitale € 15.000,00 ipoteca € 37.500,00
- SUB 31 - capitale € 15.000,00 ipoteca € 37.500,00

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 07/04/2022 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2055 di repertorio, trascritta il 21/04/2022 a Milano 2 ai nn. 55333/37306, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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:	€. 3.837,94
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 1.538,64
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 459,00
Millesimi condominiali:	56 + 16

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di fusione per incorporazione (dal 10/11/2010), con atto stipulato il 10/11/2010 a firma di notaio D'Amato ai nn. 20210/7187 di repertorio, trascritto il 30/11/2010 a Milano 2 ai nn. 146124/86498

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ( fino al 02/05/2005).

Il titolo è riferito solamente a quota di 18/189 e 9/189 dei mappali 120 / 121 / 122 / 235

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ( fino al 15/12/2004).

Il titolo è riferito solamente a quota di 72/189 di usufrutto dei mappali 120 / 121 / 122 / 235

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ( fino al 15/12/2004).

Il titolo è riferito solamente a quota di 99/189 mappali 120 / 121 / 122 / 235

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di compravendita (dal 15/12/2004 fino al 10/11/2010), con atto stipulato il 15/12/2004 a firma di notaio D'Amato ai nn. 10691/2819 di repertorio, trascritto il 28/12/2004 a Milano 2 ai nn. 189732/100061.

Il titolo è riferito solamente a quota di 72/189 di usufrutto dei mappali 120 / 121 / 122 / 235

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di compravendita (dal 15/12/2004 fino al 10/11/2010), con atto stipulato il 15/12/2004 a firma di notaio D'Amato ai nn. 10691/2819 di repertorio, trascritto il 28/12/2004 a Milano 2 ai nn. 189732/100061.

Il titolo è riferito solamente a quota di 99/189 mappali 120 / 121 / 122 / 235

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di compravendita (dal 02/05/2005 fino al 10/11/2010), con atto stipulato il 02/05/2005 a firma di notaio D'Amato ai nn. 11743/3126 di repertorio, trascritto il 03/05/2005 a Milano 2 ai nn. 62938/32623.

Il titolo è riferito solamente a quota di 18/189 e 9/189 dei mappali 120 / 121 / 122 / 235

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **326/2005** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione edificio ad uso abitazione ed uffici con piano interrato ad uso cantine e autorimesse, presentata il 15/12/2004 con il n. 556/04 di protocollo, rilasciata il 19/09/2005, agibilità del 28/10/2008 con il n. 121 di protocollo.

1° Variante PDC 396/07 - 2° Variante PDC 104/08

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La verifica delle conformità edilizie/urbanistiche è riferita alle pratiche messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale. Ci si riserva di modificare-integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di ulteriori pratiche edilizie ad oggi non visionate.

Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero immobile.

Quanto sotto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia esse migliorative o peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna al piano interrato (archivio); inoltre la porta di collegamento tra archivio e box è stata spostata e non dato sapere se è una porta REI, nella pratica edilizia è indicata porta Rei 120, idonea alle normative vigenti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- tecnico abilitato: €.1.200,00
- sanzione minima: €.1.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna al piano interrato (archivio); inoltre la porta di collegamento tra archivio e box è stata spostata e non dato sapere se è una porta REI, nella pratica edilizia è indicata porta Rei 120.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- docfa: €.500,00

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

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

BENI IN MONZA VIA ARRIGO BOITO 44

**UFFICIO**

DI CUI AL PUNTO A

**ufficio** a MONZA Via Arrigo Boito 44, della superficie commerciale di **128,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Ufficio al piano seminterrato composto ingresso reception, disimpegno, bagno, ripostiglio, ufficio; collegato da scala interna al piano interrato adibito ad archivio.

Al piano interrato vi è una porta di accesso al vano scale e una porta di accesso diretto al Box sub 36.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 352 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 03, consistenza 4 vani, rendita 1.828,26 Euro, indirizzo catastale: VIA ARRIGO BOITO N. 44 SCALA. B MONZA, piano: S1 - S2, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***  
Coerenze: S1: parti comuni, sub 3, parti comuni, parti comuni; S2: sub 36, parti comuni, terrapieno, terrapieno.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area

residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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	75,20	x	100 %	=	75,20
Archivio piano interrato	107,50	x	50 %	=	53,75
<b>Totale:</b>	<b>182,70</b>				<b>128,95</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/05/2022

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 721/2019

Descrizione: A. negozio di mq. 60 piano terra e interrato, servizio. B. Box doppio di mq. 17., 1

Indirizzo: Via Boito, 46 Monza, MB

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 1.583,33 Euro/mq

Valore Ctu: 96.443,75 pari a: 1.607,40 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 72.300,00 pari a: 1.205,00 Euro/mq

Distanza: 25.00 m

Numero Tentativi: 2

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: RE/MAX Renova  
Descrizione: Ufficio  
Indirizzo: Via Giacomo Leopardi  
Superfici principali e secondarie: 130  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 220.000,00 pari a 1.692,31 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: cosmo real estate & brokers srl  
Descrizione: Ufficio  
Indirizzo: Via Col di Lana  
Superfici principali e secondarie: 1100  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 1.750.000,00 pari a 1.590,91 Euro/mq

## COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: Valtorta srl  
Descrizione: Ufficio  
Indirizzo: Via Ramazzotti  
Superfici principali e secondarie: 151  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 350.000,00 pari a 2.317,88 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

omi (12/05/2023)

Valore minimo: 1.750,00

Valore massimo: 2.300,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 128,95 x 2.300,00 = **296.585,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 296.585,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 296.585,00**

BENI IN MONZA VIA ARRIGO BOITO 44

**BOX DOPPIO**



## DI CUI AL PUNTO B

**box doppio** a MONZA Via Arrigo Boito 44, della superficie commerciale di **54,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Ampio Box al piano interrato per 4 posti auto con accesso da corsello box e collegato tramite porta alla zona archivi sub 4.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 352 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 53 mq, rendita 344,89 Euro, indirizzo catastale: VIA ARRIGO BOITO n. 44 Scala B, piano: S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: corsello box, sub 4, terrapieno, sub 37



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## 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
Box quadruplo	54,30	x	100 %	=	54,30
<b>Totale:</b>	<b>54,30</b>				<b>54,30</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore a corpo: **65.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 65.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 65.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo in base al valore di mercato di immobili simili per tipologia e caratteristiche della zona. Sono stati considerati i dati forniti dalle Borse Immobiliari e confrontati con i dati reali di compravendita e dagli annunci immobiliari in essere sul territorio.

### Osservazioni e precisazioni

Si precisa che il valore finale si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visti, senza tener conto, ovviamente:

- degli eventuali vizi o difetti, occulti o meno, o comunque non segnalati nella perizia, del malfunzionamento di impianti, di problemi di alimentazione di impianti. La soluzione di queste problematiche sarà a carico dell'assegnatario, così come sotto riportato;
- della eventuale non conformità degli impianti, al di là di quanto certificato dal documento di Agibilità (se esistente);
- di eventuali non conformità urbanistiche ed amministrative non evidenti e/o da verificare con il Comune attraverso una procedura ad hoc; le indagini sulla regolarità edilizia sono state svolte sulla base dei documenti messi a disposizione dall'UT comunale. In particolare, nel caso di non conformità relative a parti condominiali o all'intero condominio in cui l'u.i. è inserita, non è possibile una verifica delle modalità e di costi di sanatoria, sia per la complessità del tema, sia per le competenze del CTU, limitate all'u.i. oggetto di perizia. I costi delle eventuali sanatorie condominiali, nonché gli eventuali maggiori costi per le sanatorie specifiche delle u.i., si devono comunque intendere compresi nella detrazione del 15% prevista per le vendite forzate giudiziarie e ribadita nel seguito. In ogni caso le valutazioni del CTU sulla regolarizzabilità delle difformità eventualmente riscontrate deve intendersi sempre subordinata ad una verifica comunale con un progetto ad hoc a cura dell'acquirente / assegnatario entro i termini fissati dalla vigente legislazione. 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);
- dei beni mobili, se presenti, in quanto non oggetto di pignoramento e, quindi, della presente perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Monza, agenzie: Tecnocasa, Gabetti, Delcasa servizi immobiliari, Professione casa, Oro immobiliare., osservatori del mercato immobiliare Listino CAAM Camera di Commercio di Milano e Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI), ed inoltre: altri liberi intermediatori di zona

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	128,95	0,00	296.585,00	296.585,00
B	box doppio	54,30	0,00	65.000,00	65.000,00
				<b>361.585,00 €</b>	<b>361.585,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.700,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 358.885,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 358.885,00**