



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

275/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO PAOLA E

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Francesco Ambrosio

CUSTODE:
Dott.ssa Maria Cristina Abbiati

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/11/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Italo Dossena

CF: DSSTLI42A09M147E
con studio in VIMERCATE (MB) Via Stefanardo, 15
telefono: 0396852599
email: italo.dossena@fastwebnet.it
PEC: italo.dossena@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 275/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **laboratorio artigianale** a COLOGNO MONZESE via Ovidio 14, della superficie commerciale di **201,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Due laboratori comunicanti al piano interrato con accesso da scala comune collegata a cortile comune.

Sono composti da due ampi locali open space, locale ingresso, locale ripostiglio, due bagni.

Si segnala che i due laboratori si presentano in pessimo stato conservativo, alcune finestre rotte, ed inoltre passano tutte le tubazioni degli impianti a vista del condominio (acqua, riscaldamento, scarichi ...) creando servitù.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 80 sub. 267 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 68 mq, rendita 122,92 Euro, indirizzo catastale: via Ovidio 14, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: cortile comune, cortile comune, sub 268, sub 268 e spazi comuni
- foglio 10 particella 80 sub. 268 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 112 mq, rendita 202,45 Euro, indirizzo catastale: via Ovidio 14, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: sub 267 e spazi comuni, sub 267 e cortile comune, cortile comune, cortile comune e locale contatori

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	201,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 95.750,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 95.750,00
Data della valutazione:	19/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/05/2024 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 4065 di repertorio, trascritta il 07/06/2024 a Milano 2 ai nn. 75734/54302, 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: **€. 1.200,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 561,96**

Ulteriori avvertenze:

- l'importo delle spese scadute è corretto perchè indicato dall'amministratore.
- le spese medie annue sono indicative perchè alla data odierna non sono state fornite.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di donazione (dal 10/03/2022), con atto stipulato il 10/03/2022 a firma di notaio Delfini ai nn. 38015/20331 di repertorio, trascritto il 18/03/2022 a Milano 2 ai nn. 36635/24750

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (dal 12/05/1992 fino al 10/03/2022), con atto stipulato il 12/05/1992 a firma di notaio Bossi ai nn. 102693 di repertorio, trascritto il 20/05/1992 a Milano 2 ai nn. 41504/29341

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. **1145/61** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di civile abitazione con negozi, rilasciata il 18/07/1961, agibilità del 15/01/1965

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: sono stati uniti il sub 267 con il sub 268 mediante porta, sono stati realizzati dei tramezzi in cartongesso, la conformazione del bagno del sub 267 è differente dalla pratica edilizia mentre il bagno del sub 268 è stato spostato nell'angolo sud/ovest

Le difformità sono regolarizzabili mediante: eliminazione muri in cartongesso, pratica edilizia di fusione tra i due sub, aggiornamento bagni

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione minima € 516 - € 1.000: €1.000,00
- tecnico: €1.200,00
- eliminazioni muri in cartongesso: €2.300,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono stati uniti il sub 267 con il sub 268 mediante porta, sono stati realizzati dei tramezzi in cartongesso, la conformazione del bagno del sub 267 è differente dalla pratica edilizia mentre il bagno del sub 268 è stato spostato nell'angolo sud/ovest. Inoltre risulta accatastato come C/2 deposito anziché C/3 laboratorio come da pratica edilizia

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento schede catastali e correzione destinazione catastale (da C/2 a C/3) come da stato assentito nella pratica edilizia comunale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- docfa per fusione: €350,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN COLOGNO MONZESE VIA OVIDIO 14

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a COLOGNO MONZESE via Ovidio 14, della superficie commerciale di **201,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Due laboratori comunicanti al piano interrato con accesso da scala comune collegata a cortile comune.

Sono composti da due ampi locali open space, locale ingresso, locale ripostiglio, due bagni.

Si segnala che i due laboratori si presentano in pessimo stato conservativo, alcune finestre rotte, ed inoltre passano tutte le tubazioni degli impianti a vista del condominio (acqua, riscaldamento, scarichi ...) creando servitù.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 80 sub. 267 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 68 mq, rendita 122,92 Euro, indirizzo catastale: via Ovidio 14, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: cortile comune, cortile comune, sub 268, sub 268 e spazi comuni

- foglio 10 particella 80 sub. 268 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 112 mq, rendita 202,45 Euro, indirizzo catastale: via Ovidio 14, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: sub 267 e spazi comuni, sub 267 e cortile comune, cortile comune, cortile comune e locale contatori



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

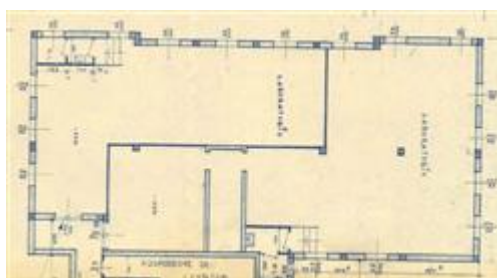


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Laboratori	201,20	x	100 %	=	201,20
Totale:	201,20				201,20

**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: 30/11/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 306/2022

Descrizione: Immobile industriale sito in viale liguria 57 cologno monzese, 2

Indirizzo: Viale LIGURIA, 57 Cologno Monzese, MI

Superfici principali e secondarie: 630

Superfici accessorie:

Prezzo: 516.000,00 pari a 819,05 Euro/mq

Valore Ctu: 414.682,50 pari a: 658,23 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 414.682,50 pari a: 658,23 Euro/mq

Distanza: 1,423.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/10/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 306/2022

Descrizione: Immobile industriale sito in viale spagna 145 cologno monzese, 3
Indirizzo: Viale Spagna, 145 Cologno Monzese, MI
Superfici principali e secondarie: 809
Superfici accessorie:
Prezzo: 331.000,00 pari a 409,15 Euro/mq
Valore Ctu: 525.850,00 pari a: 650,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 440.800,00 pari a: 544,87 Euro/mq
Distanza: 1,423.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: immobiliare
Descrizione: negozio
Indirizzo: via Ovidio 14
Superfici principali e secondarie: 110
Superfici accessorie:
Prezzo: 45.000,00 pari a 409,09 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (10/04/2024)
Valore minimo: 550,00
Valore massimo: 850,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

- **i beni vengono valutati con destinazione catastale C/3 laboratorio come da stato assentito nella pratica edilizia comunale.**
- **sia i magazzini C/2 che i laboratori C/3 hanno la medesima quotazione al metro quadro cambia solo l'utilizzo.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 201,20 x 500,00 = **100.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 100.600,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 100.600,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo in base al valore di mercato di immobili simili per tipologia e caratteristiche della zona. Son 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. 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;
- 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 Cologno Monzese, 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	laboratorio artigianale	201,20	0,00	100.600,00	100.600,00
				100.600,00 €	100.600,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.850,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 95.750,00**

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: **€. 95.750,00**

data 19/11/2024

il tecnico incaricato
Geom. Italo Dossena