

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 122/2023

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Ufficio (catastalmente F/3 in corso di costruzione) a CONCOREZZO SP 13 Monza-Melzo 70, della superficie commerciale di **654,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare open space dotata di 4 servizi igienici e un ripostiglio, posta al 3° piano.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 78 sub. 714 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: SP 13 MONZA MELZO, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a Nord area comune ed enti comuni; ad Est enti comuni e altra u.i.; a Sud area comune ed enti comuni; ad Ovest area comune

Immobile costruito tra il 2009 ed il 2011 (completato internamente al rustico)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	654,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 850.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 850.000,00
Data della valutazione:	13/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (12/06/2024) 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:

Tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive, anche non apparenti, relative all'unità in questione, risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso, anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/01/2008 a firma del Notaio Milena Motto di Rozzano ai nn. 1618/968 di repertorio, iscritta il 11/01/2008 a Milano 2 al n. 996 reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 22.000.000,00.

Importo capitale: € 11.000.000,00

Ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/11/2012 a firma del Notaio Surace Francesco ai nn. 205393/27872 di repertorio, iscritta il 16/11/2012 a Milano 2 al n. 19271 reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 4.250.000,00.

Importo capitale: € 2.500.000,00.

Ipoteca gravante tra l'altro sulla porzione immobiliare distinta al Catasto dei Fabbricati del Comune di Concorezzo al fg. 35 mapp. 78 sub. 705

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento, stipulato il 01/03/2023 a firma dell' Uff. Giud. Tribunale di Monza ai nn. 1407 di repertorio, trascritto il 03/03/2023 Milano 2 ai nn. 28679/19548, 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: **€. 3.675,90**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 6.132,26**

Millesimi condominiali: **90,22/1000**

Ulteriori avvertenze:

I dati sopra indicati, forniti dall'amministratore, riguardano, per le spese ordinarie annue l'anno 2023 e per le spese scadute ed insolute quelle riguardanti l'anno 2022 e 2023. Per le spese 2024, al momento non sono ancora state preventivate, in mancanza di assemblea con relativa delibera.

nota: lo stato delle spese condominiali sarà da aggiornare al momento dell'aggiudicazione.
VERIFICARE CON L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione per incorporazione stipulato il 12/12/2016 a firma del Notaio Alfonso Colombo di Milano ai nn. 166379/29443 di repertorio, trascritto il 22/12/2016 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 al n. 93335 reg. part.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

, in forza di atto di compravendita stipulato il 06/10/1955 a firma del Notaio Angelo Rimoldi di Monza ai nn. 21965/10223 di repertorio, registrato il 15/10/1955 presso l'Ufficio del Registro di Monza ai nn. 1721 volume 173, trascritto il 21/10/1955 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano ai nn. 36873/31326.

Atto con il quale ebbero ad acquistare, tra l'altro, un appezzamento di terreno all'epoca distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Concorezzo al fg. 35 mapp. 16 e 17

*** DATO OSCURATO ***

, in forza di denuncia di successione, registrato il 25/02/1991 presso l'Ufficio del Registro di Monza ai nn. 961 serie 1.

Successione ereditaria a seguito della morte del Sig. Citterio Giovanni deceduto il 21/01/1991, devolutasi in forza di testamento olografo (pubblicato con verbale ricevuto dal Notaio Antonietta Mugione di Monza in data 13/02/1991 al n. 44401/2970, registrato presso l'Ufficio del Registro di Monza in data 25/02/1991 al n. 971 serie 1S. - La relativa accettazione con beneficio di inventario dell'anzidetta eredità è stata effettuata con atto ricevuto dal Cancelliere della Pretura Circondariale di Monza in data 28/03/1991, registro successioni n. 21/91 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 3/05/1991 ai nn. 37155/28184.

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di donazione stipulato il 01/08/2006 a firma del Notaio Carlo Maria Giovenzana di Monza ai nn. 174300/26901 di repertorio, registrato il 03/08/2006 presso l'Agenzia delle Entrate di Monza ai nn. 9661 serie 1T, trascritto il 04/08/2006 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 al n. 69455 reg. part.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 26/09/2007 a firma del Notaio Milena Motto di Rozzano ai nn. 1130/784 di repertorio, registrato il 03/10/2007 presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 5 ai nn. 19368 serie 1T, trascritto il 04/10/2007 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 ai nn. 78244 reg. part..

Il titolo è riferito solamente ad appezzamento di terreno all'epoca distinto al Catasto Terreni del Comune di Concorezzo al fg. 35 mapp. 16 e 17.

Successivo atto di rettifica autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Sasso Michele di Besana in Brianza in data 07/01/2008, rep. 41966/9868, registrato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 11/01/2008 n. 2349 reg. part.

*** DATO OSCURATO ***

, in forza di atto di compravendita stipulato il 09/01/2008 a firma del Notaio Milena Motto di Rozzano ai nn. 1617/967 di repertorio, trascritto il 11/01/2008 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 ai nn. 2350 reg. part.

Con verbale di trasferimento della sede sociale del 28/09/2011 a firma Notaio Alfonso Colombo di

Milano trascritto a Milano 2 in data 19/10/2011 al n. 72886 reg. part., la società anzidetta a trasferito la propria sede sociale.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **34/2008**, intestato a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione primaria all'interno del piano di lottizzazione commerciale/direzionale denominato dal PRG Vigente all'epoca Comparto 12, presentato il 02/04/2008 con il n. 8647 di protocollo, rilasciato il 19/11/2008. (le predette opere sono state completate in data 18/11/2011 e il relativo certificato di collaudo rilasciato in data 31/01/2012)

Permesso di Costruire N. **35/2008** e successive varianti, intestato a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione edificio a 5 piani fuori terra e 2 interrati, destinazione commerciale/uffici all'interno del comparto 12, presentato il 02/04/2008 con il n. 8648 di protocollo, rilasciato il 19/11/2008:

- Dia N. 35/2008 - Var. 1/2011 del 18/01/2011 prot. 1667 (variazione sagoma piani interrati e modifica rampa di accesso agli stessi);
- Scia N. 35/2008 - Var. 2/2011 del 17/06/2011 prot. 15298 (spostamento tavolati interni e modifica scala di sicurezza);
- Scia N. 35/2008 - Var. 3/2011 del 08/07/2011 prot. 17099 (costruzione tavolato divisorio e gruppo servizi per nuova unità immobiliare, realizzazione pareti mobili per distribuzione interna);
- Scia N. 35/2008 - Var. 4/2011 del 08/07/2011 prot. 18943 (opere riguardanti l'esposizione - pratica presentata da GP CAR SRL - NON RIGUARDANTE GLI IMMOBILI IN QUESTIONE);
- Scia N. 35/2008 Var. 5/2011 dell 01/08/2011 prot. 18945 (modifica della pavimentazione esterna e posa di grigliati)

CILA in Sanatoria N. **2015/143/CILA**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di apertura porte REI (piano -1) e realizzazione rampa su area esterna, presentata il 25/09/2015 con il n. 18917 di protocollo

AGIBILITA' NON RILASCIATA (è stata richiesta parziale il 19-07-2011 solo per l'unità al piano terra non oggetto della presente procedura esecutiva)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero edificio. Quanto 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. La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti descritti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

L'immobile in questione è sprovvisto della relativa Agibilità, per il suo ottenimento occorrerà completare le opere mancanti ed incomplete di seguito descritte e produrre tutte la documentazione prevista dalla vigente normativa.

Il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, degli oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici (STIMATI FORFETTARIAMENTE) da applicare all'unità per sanare le difformità rilevate. Non vengono pertanto evidenziati a parte ulteriori costi di regolarizzazione. Si precisa che tali costi possono variare anche in maniera significativa in funzione delle scelte progettuali che guideranno l'adeguamento dell'unità.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- occorre completare opere mancanti: pavimenti, controsoffittature, impianti, ecc..;
- dimensioni finestre differenti L 1.80m x H 1.40m anziché L 1.50m x H 1.50m;
- lievi differenze dimensionali del gruppo servizi igienici.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Regolarizzabile attraverso una pratica edilizia in Sanatoria (che per le finestre potrebbe coinvolgere l'intero condominio)

Costi di regolarizzazione:

- sanzione amministrativa da €1.000,00
- tecnico incaricato: orientativamente € 2.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- tutto quanto indicato al punto precedente 8.1.;
- unità immobiliare non ancora definita catastalmente (attualmente identificata come F3 in corso di costruzione).

Regolarizzabile tramite procedura DOCFA per ultimazione fabbricato urbano

Costi di regolarizzazione:

- tecnico incaricato e diritti catastali: orientativamente € 1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CONCOREZZO SP 13 MONZA-MELZO 70

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

Ufficio (catastalmente F/3 in corso di costruzione) a CONCOREZZO SP 13 Monza-Melzo 70, della superficie commerciale di **654,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare open space dotata di 4 servizi igienici e un ripostiglio, posta al 3° piano.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 78 sub. 714 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: SP 13 MONZA MELZO, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a Nord area comune ed enti comuni; ad Est enti comuni e altra u.i.; a Sud area comune ed enti comuni; ad Ovest area comune

Immobile costruito tra il 2009 ed il 2011 (completato internamente al rustico)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Monza centro a 6 Km e Milano centro a 20 km). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 km (Linate)

nella media 

aeroporto distante 34 km (Orio al Serio)

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare, a destinazione ufficio, posta al piano terzo di un edificio espositivo/direzionale ubicato su un'area nel Comune di Concorezzo prospiciente la strada provinciale n° 13 Monza-Melzo-Gorgonzola. Il complesso immobiliare, dalla forma planimetrica rettangolare, si sviluppa su cinque piani fuori terra e due piani interrati. Il piano terreno è adibito a spazio espositivo/commerciale mentre i piani superiori, serviti da due blocchi scale-ascensori*, sono adibiti ad uffici. I piani interrati sono adibiti ad autorimesse e locali accessori.

Le facciate sono di tipo ventilato con rivestimento in lastre di gres - serramenti in alluminio a taglio termico - copertura piana, dove trovano alloggiamento volumi tecnici per gli impianti e pannelli solari.

Internamente l'unità in questione si presenta al rustico:

- occorre verificare, adeguare, completare e collaudare gli impianti (tutti);
- occorre realizzare pavimentazione (tipo galleggiante), mancante;
- occorre realizzare controsoffittatura a copertura degli impianti a plafone;
- occorre realizzare i divisori mancanti con le unità adiacenti;
- i servizi igienici sono sprovvisti di pavimentazione e rivestimenti, porte, sanitari, controsoffittature, ecc..

*Nota: da sopralluogo effettuato si evince che gli ascensori adiacenti ai due corpi scala esistenti non sono funzionanti (non si conosce lo stato manutentivo degli stessi, la conformità, il collaudo, ecc..)

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
Open space	581,00	x	100 %	=	581,00

gruppo servizi igienici	19,50	x	100 %	=	19,50
ripostiglio	10,35	x	100 %	=	10,35
incidenza muri	43,15	x	100 %	=	43,15
Totale:	654,00				654,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/07/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Ufficio strutturato di 320mq, completo di impianti funzionanti e completamente arredato (18 postazioni divise da paratie in vetro, area break, sala riunioni, archivio e servizi igienici), posto al 1° piano, oltre a 5 posti auto posti nell'interrato.

Indirizzo: all'interno dello stesso edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare in questione

Superfici accessorie:

Prezzo: 800.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/07/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it - Remax centro immobiliare Varese

Descrizione: Ufficio strutturato di 500,00mq, costituito da 10 eleganti ambienti direzionali, una sala riunioni, una sala break, 5 servizi igienici, posto al piano 2°, oltre a 5 posti auto privati. Completamente riqualificato nel 2018.

Indirizzo: Agrate Brianza, all'interno del Centro direzionale Colleoni

Superfici accessorie:

Prezzo: 780.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (OMI) - 2° semestre 2023 (26/07/2024)

Valore minimo: 1.250,00

Valore massimo: 1.700,00

Note: riferimenti adottati: zona: PERIFERIA - tipologia: UFFICI -

Banca dati Camera di Commercio Milano-Monza e Brianza-Lodi. 2° semestre 2023 (26/07/2024)

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: riferimenti adottati: zona: PERIFERIA - tipologia: UFFICI RECENTI

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata secondo lo stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti.

Il valore di mercato è stato individuato:

- analizzando le offerte presenti oggi sul mercato;
- intervistando gli operatori del territorio;
- comparando il bene oggetto di valutazione con altri beni della stessa zona, di prezzo noto recentemente compravenduti, aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc..

Come parametro fisico/metrico di confronto è stata utilizzata la superficie lorda commerciale, calcolata secondo gli usi e le consuetudini locali e precisamente:

- superficie computata al 100% al lordo dei muri interni e perimetrali (I muri perimetrali esterni che sono computati per intero, sono considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25)

- superfici dei locali accessori e delle pertinenze ragguagliate secondo i coefficienti di cui al DPR 138 del 23/03/1998.

Ai valori medi di riferimento individuati nelle indagini di mercato sono stati applicati coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche intrinseche del bene, dello stato d'uso e di possesso e nel caso specifico è stato applicata una decurtazione (forfettaria) a seguito delle opere edili ed impiantistiche mancanti e/o non completate.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	654,00	x	1.300,00	=	850.200,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 850.200,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 850.200,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile **si è utilizzata la stima per comparazione**, ricercando nel mercato locale beni aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc.. (dati desunti sia dalle compravendite recentemente avvenute che dagli annunci immobiliari attualmente pubblicati, che dai listini e dalle banche dati di riferimento).

Il valore è stato determinato per confronto delle caratteristiche ritenute peculiari per l'unità (qualitative e quantitative) rispetto ai comparabili opportunamente selezionati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Concorezzo, agenzie: del Territorio, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate (OMI) - 2° semestre 2023; Banca dati Camera di Commercio Milano-Monza e Brianza-Lodi. 2° semestre 2023

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	654,00	0,00	850.200,00	850.200,00
				850.200,00 €	850.200,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene NON risulta comodamente divisibile in quote.

NOTE/AVVERTENZE:

- Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data di accesso;
- Le verifiche catastali ed edilizie sono state condotte solo sui beni oggetto di pignoramento;
- La mancanza del rilascio della relativa agibilità dell'immobile in questione potrebbe essere motivo ostativo alla futura rivendita del bene;
- La mancata regolarizzazione delle difformità elencate potrà comportare problemi alla commerciabilità futura del bene in questione in condizioni di libero mercato;
- La stima viene fatta a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto)

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 850.200,00****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: **€. 200,00****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 850.000,00**