



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

306/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT.SSA CATERINA RIZZOTTO

CUSTODE:
AVV. ANGELA PANARELLO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/03/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

GEOM. AURELIO ARNALDINO

CF:RNLRLA54A061158H
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 306/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone industriale a SESTO SAN GIOVANNI viale Spagna 106, della superficie commerciale di **1.175,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile, edificato con licenza edilizia del 1972 è adibito essenzialmente ad uffici e si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un interrato e piccola area a verde. Lo stato di manutenzione generale risulta buono, considerato anche il fatto che alla data del sopralluogo risultava non utilizzato. Le finiture sono di media qualità sia per quanto riguarda gli interni, ovvero pavimenti, rivestimenti, infissi, sia per quanto riguarda gli esterni relativamente ai serramenti. Sono presenti gli impianti, elettrico, di condizionamento, dell'acqua, fognario, ecc., per i quali non sono state fornite le certificazioni e quindi non è possibile dire del loro stato effettivo.

Si precisa che una porzione dell'immobile facente parte dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta costruita nel confinante Comune di Cologno Monzese; tale porzione è identificata al Catasto del predetto Comune con foglio 11, mappale 152, subalterno 702, viale Spagna 106, piano S1-T-1, Categoria catastale D/7, R.C. €618,00.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1, ha un'altezza interna di pt h 2,70 - 1°p h 2,70 - ps1 h 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 21 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 8.840,00 Euro, indirizzo catastale: Viale Spagna n. 106, piano: S1 - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento e fusione del 28/04/2015
- foglio 26 particella 81 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 8.840,00 Euro, indirizzo catastale: Viale Spagna n. 106, piano: S1 - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento e fusione del 28/04/2015
- foglio 26 particella 83 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 8.840,00 Euro, indirizzo catastale: Viale Spagna n. 106, piano: S1 - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento e fusione del 28/04/2015
- foglio 26 particella 23 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 8.840,00 Euro, indirizzo catastale: Viale Spagna n. 106, piano: S1 - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento e fusione del 28/04/2015

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.175,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 734.050,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€ 623.900,00

trova:

Data della valutazione:

23/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Da controlli effettuati presso l'Agenzia delle Entrate di Monza e di Gorgonzola non sono stati rilevati contratti di locazione in essere.

Si precisa che l'edificio, essendo stato realizzato in parte nel Comune di Sesto San Giovanni e in parte nel Comune di Cologno Monzese, è individuato al Catasto del Comune di Sesto San Giovanni con foglio 26: m.le 21 sub. 702 - m.le 23 sub. 705 - m.le 81 sub. 702 - m.le 83 sub. 702 e al Catasto del Comune di Cologno Monzese con foglio 11, m.le 152, sub. 702.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che gli estremi catastali dell'immobile pignorato indicati nella nota di trascrizione, ovvero Comune di Cologno Monzese foglio 11, mappale 152, subalterno -- e Sesto San Giovanni foglio 26, mappale 23, subalterno 701, corrispondono esattamente a quelli risultanti dall'attuale visura catastale ed individuati, rispettivamente ai predetti Comuni, con: foglio 11, mappale 152, subalterno 702 e foglio 26: mappali 21-23-81-83 rispettivamente subalterni 702-705-702-702.

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.) 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 nel Certificato Notarile 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 08/09/2009 a firma di Notaio Gavazzi Aurelio ai nn. 277982/38118 di repertorio, iscritta il 24/09/2009 a Milano 2 ai nn. 126568/24737, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €2.000.000,00.

Importo capitale: €1.000.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

SONO ANNOTATE LE SEGUENTI NOTE DI TRASCRIZIONE REGistrate A MILANO 2: a) PER

RESTRIZIONE DI BENI RG. N. 130095/22430 DEL 23/12/2015 RELATIVA A SCRITTURA PRIVATA AUTENTICA NOTAIO AURELIO STEFANO GAVAZZI DEL 16/12/2015 REP. 296073/49833: - LA "BANCA POPOLARE DI CREMA S.P.A." PRESTA OGNI OPPORTUNO ED AMPIO ASSENSO A CHE, L'IPOTECA ISCRITTA ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO 2^ IN DATA 24 SETTEMBRE 2009 N.RI 126.568/24.737 PER COMPLESSIVI EURO 2.000.000,00.= (DUEMILIONI VIRGOLA ZERO) A FAVORE DELLA: - "BANCA POPOLARE DI CREMA S.P.A." CON SEDE IN CREMA (CR) CODICE FISCALE 04114050968 (ORA "BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA") E CONTRO LA SOCIETA' "EREDITA' S.R.L." CON SEDE LEGALE IN COLOGNO MONZESE (MI), VIA LIGURIA N. 57, CODICE FISCALE 03626090967 CON ESONERO DEL COMPETENTE CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA' AL RIGUARDO, SIA CANCELLATA DAI BENI CATASTALMENTE MEGLIO IDENTIFICATI IN ATTO. FERMA ED OPERATIVA L'IPOTECA PER L'ORIGINARIA SOMMA ISCRITTA SUGLI ALTRI BENI; b) ATTO AGGIUNTIVO A CONTRATTO DEL 20/06/2018 REP. 23514/9272 A FIRMA NOTAIO SILVIA GUERRERI REGISTRATA A MILANO 2 CON RG. N. 112538/18041 DEL 28/08/2018 CON CUI LA BANCA ACCONSENTE CHE A DECORRERE DALLA DATA DEL 1 NOVEMBRE 2017 E PERTANTO CON EFFETTO RETROATTIVO, LA PARTE MUTUATARIA PROVVEDERA' AL SOLO PAGAMENTO DEGLI INTERESSI CALCOLATI SULL'IMPORTO RESIDUO DI MUTUO MEDIANTE IL VERSAMENTO DI 6 RATE MENSILI POSTICIPATE DI CUI L'ULTIMA SCADENTE IL 30 APRILE 2018. CONSEGUENTEMENTE IL RESIDUO IMPORTO DI MUTUO VERRA' RIMBORSATO DALLA PARTE MUTUATARIA MEDIANTE IL PAGAMENTO DI NUMERO 83 RATE MENSILI POSTICIPATE COMPRENSIVE DI QUOTA CAPITALE ED INTERESSI, DI CUI L'ULTIMA SCADENTE IL 31 MARZO 2025, COME DA PIANO DI AMMORTAMENTO ...

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/04/2022 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Monza ai nn. 1223 di repertorio, trascritta il 27/05/2022 a Milano 2 ai nn. 75725/51111, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

Alla Sez. D (rigo da 8 a 17) risulta quanto segue: "si precisa che l'immobile originariamente identificato al foglio 11, particella 152, D7, piano T-1-S1, a seguito di modifiche catastali intervenute nel corso degli anni, risulta attualmente identificato al foglio 11, foglio 11, particella 152, subalterno 702, D7, piano S1-T-1. Si precisa che l'immobile originariamente identificato al foglio 26, particella 23, subalterno 701, D7, piano T-1-S1, a seguito di modifiche catastali intervenute nel corso degli anni, risulta attualmente identificato al foglio 26, particella 21, subalterno 702, graffato particella 23 - sub. 705, particella 81 - sub. 702, particella 83 - sub. 702 cat. D7. Il pignoramento colpisce solo gli immobili indicati nel quadro B della presente".

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:	€ 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:

Trattasi di immobile di due unità immobiliari allibrate al Catasto Urbano in cui non sono presenti enti comuni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per una 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 di compravendita (dal 20/09/2002), con atto stipulato il 20/09/2002 a firma di Notaio Aurelio Gavazzi ai nn. 248177/22786 di repertorio, trascritto il 04/10/2002 a Milano 2 ai nn. 121313/70356

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione per incorporazione (dal 18/10/1999 fino al 20/09/2002), con atto stipulato il 18/10/1999 a firma di Notaio Cavallone Francesco ai nn. 164415/13663 di repertorio, trascritto il 29/10/1999 a Milano 2 ai nn. 102465/69597.

N.B.: si segnala contratto preliminare di compravendita del 31/03/2011 rep. 110803/34600 Notaio Bignami Cesare trascritto MI 2 in data 12/04/2011 ai nn. 40779/23545 dove, nel Quadro D si segnala: "CLAUSOLE SPECIALI: 1) SE PER QUALSIASI MOTIVO UNA DELLE PARTI RISULTI INADEMPIENTE SARA' TENUTA A PAGARE ALL'ALTRA PARTE UNA PENALE DI EURO 500.000,00 (CINQUECENTOMILA/00). 2) LA PARTE PROMITTENTE VENDITRICE SI IMPEGNA A COSTITUIRE, CONTESTUALMENTE ALLA STIPULA DELL'ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA, UNA SERVITU' A FAVORE DEI BENI QUI PROMESSI IN VENDITA E CONTRO LA PORZIONE DELLA TERRAZZA CHE SOVRASTA I LOCALI CHE RIMANGONO DI PROPRIETA' DELLA STESSA PROMITTENTE VENDITRICE IDENTIFICATI NELLA PLANIMETRIA SOPRA ALLEGATA SOTTO "E" CON TRATTEGGIO GIALLO, PER L'UTILIZZO E LA MANUTENZIONE DEL MACCHINARIO DELL'IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO CHE SERVE I BENI OGGETTO DEL PRESENTE CONTRATTO (ANCH'ESSO COMPRESO NELLA PRESENTE PROMESSA DI VENDITA) CHE E' LOCALIZZATO SU DETTA PORZIONE DI TERRAZZA; LA PARTE PROMITTENTE VENDITRICE CONCEDE FIN D'ORA ALLA PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE L'USO DI DETTA PORZIONE DI TERRAZZA AI FINI SOPRACITATI CHE CESSERA' NEL CASO IN CUI I MACCHINARI VENGANO TRASFERITI SULLA PROPRIETA' DELLA PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE; DETTO TRASFERIMENTO DOVRA' ESSERE FATTO A SEMPLICE RICHIESTA DELLA PARTE PROMITTENTE VENDITRICE A SUE SPESE ED IN MODO DA NON PREGIUDICARE LA FUNZIONALITA' DELL'IMPIANTO. 3) LA PARTE PROMITTENTE VENDITRICE CONCEDE ALLA PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE DI ACCEDERE AI BENI DI SUA PROPRIETA' CONFINANTI SUL LATO NORD DEL FABBRICATO IDENTIFICATI CON TRATTEGGIO GIALLO SULLA PLANIMETRIA SOPRA ALLEGATA SOTTO "D" PER LA MANUTENZIONE DELLA FACCIATA E DEI SERRAMENTI; 4) ENTRO LA DATA DEL ROGITO LA PARTE PROMITTENTE VENDITRICE SI IMPEGNA A FARE QUANTO NECESSARIO PER RENDERE AUTONOMO L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO ESISTENTE NEI BENI OGGETTO DEL CONTRATTO, IL TUTTO A SUA CURA E SPESE. 5) LA PARTE PROMITTENTE VENDITRICE GARANTISCE CHE I BENI IN CONTRATTO NON SONO STATI INTERESSATI DA ALCUN RILASCIO, EMISSIONE, SCARICO, PERDITA O CONTAMINAZIONE DI O CON SOSTANZE INQUINANTI GARANTENDO ALTRESI' DI AVER RISPETTATO TUTTE LE LEGGI, STATUTI, ORDINANZE, NORMATIVE, DIRETTIVE, DECISIONI INTERNAZIONALI, STATALI, REGIONALI, COMUNALI E LOCALI EMESSE DA AUTORITA' PUBBLICA IN MATERIA DI PROTEZIONE DELL'AMBIENTE E SALUTE PUBBLICA; SI PRECISA CHWE A) LA PROPRIETA' SI TRASFERIRA' CON LA FIRMA DELL'ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA, DA STIPU-LARSI INDEROGABILMENTE TRA IL 1^ GENNAIO 2014 E IL 28 FEBBRAIO 2014; B) QUESTO CONTRATTO VIENE STIPULATO CON RIFERIMENTO ALL'ATTUA-LE STATO DI FATTO DEI BENI, BEN NOTO ALLE PARTI, NONCHE' ALLA LORO CONSISTENZA (IL CON-TRATTO E' A CORPO E NON A MISURA), E CON OGNI INEREN-TE DIRITTO, RAGIONE, AZIONE, ACCESSIO-NE, PERTINENZA E SERVITU', SIA ATTIVA CHE PASSIVA, DI OGNI GENERE E DENOMINA-ZIO-NE, COSI' COME SPETTANO ALLA PARTE PROMIT-TEN-TE VENDI-TRICE IN FORZA DEI SUOI TITOLI E DEL SUO POSSESSO; C) LE PARTI PRENDONO ATTO CHE GLI IMMOBILI SONO ATTUALMENTE LOCATI ALLA SOCIETA' MULTI CONSULT MILANO SPA COME DA CONTRATTO REGISTRATO A MONZA IL 12 OTTOBRE 2010 AL N.11243 SERIE 3; D) LA PARTE PROMITTENTE VENDITRICE PRESTA FIN D'ORA OGNI GARANZIA DI LEGGE ED IN PARTICOLARE LA PIU' AMPIA GARANZIA DI

EVIZIONE, GARANTENDO TRA L'ALTRO CHE I BENI IN CONTRATTO SONO DI SUA PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA', LIBERI DA VINCOLI, DA QUALSIASI LIMITE ALLA PROPRIETA' ED AL GODIMENTO (DI NATURA REALE, PERSONALE, VOLONTARIA, COATTIVA E LEGALE), DA CAUSE IN ESSERE E DA CAUSE MINACCIATE, DA ONERI REALI, DA PRIVILEGI DI QUALSIASI SPECIE, DA ISCRIZIONI IPOTECARIE E DA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI AD ECCEZIONE DELL'IPOTECA ISCRITTA A MILANO 2 IN DATA 24 SETTEMBRE 2009 AI NN.126568/24737 CHE LA PARTE PROMITTENTE VENDITRICE SI IMPEGNA A FARE CANCELLARE ENTRO LA DATA DI STIPULA DELL'ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA E COMUNQUE NON OLTRE DETTA DATA;

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

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.) 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 nel Certificato Notarile 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.

Si precisa, altresì, che lo scrivente non ha avuto accesso diretto all'archivio del Comune di Sesto San Giovanni e di Cologno Monzese se non per visionare le pratiche messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico e, quindi, ha potuto consultare solo tali pratiche edilizie.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

P.C. N. **46** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Capannone industriale e uffici, presentata il 02/05/1972 con il n. 52743/2238 di protocollo, agibilità del 03/11/1976 con il n. 3512 di protocollo

P.E. N. **14155** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento, presentata il 21/02/1980 con il n. 2609 di protocollo, agibilità del 09/02/1995 con il n. 6295 di protocollo

PE N. **10** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento terrazzino 1°P, presentata il 20/07/1987 con il n. 20545/1691 di protocollo

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 Variante adottata con deliberazione del Consiglio comunale n. 37 del 08.06.2021 approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 76 del 16.12.2021,. 3r3 - Tutte le aree classificate a rischio idraulico R3 molto elevato, corrispondente a valori di spinta idraulica superiori a 2500 N/m, in diretta connessione idraulica con il f. Lambro o indirettamente allagate a causa di deflussi extra alveo

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.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne all'interrato (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: progetto a sanatoria

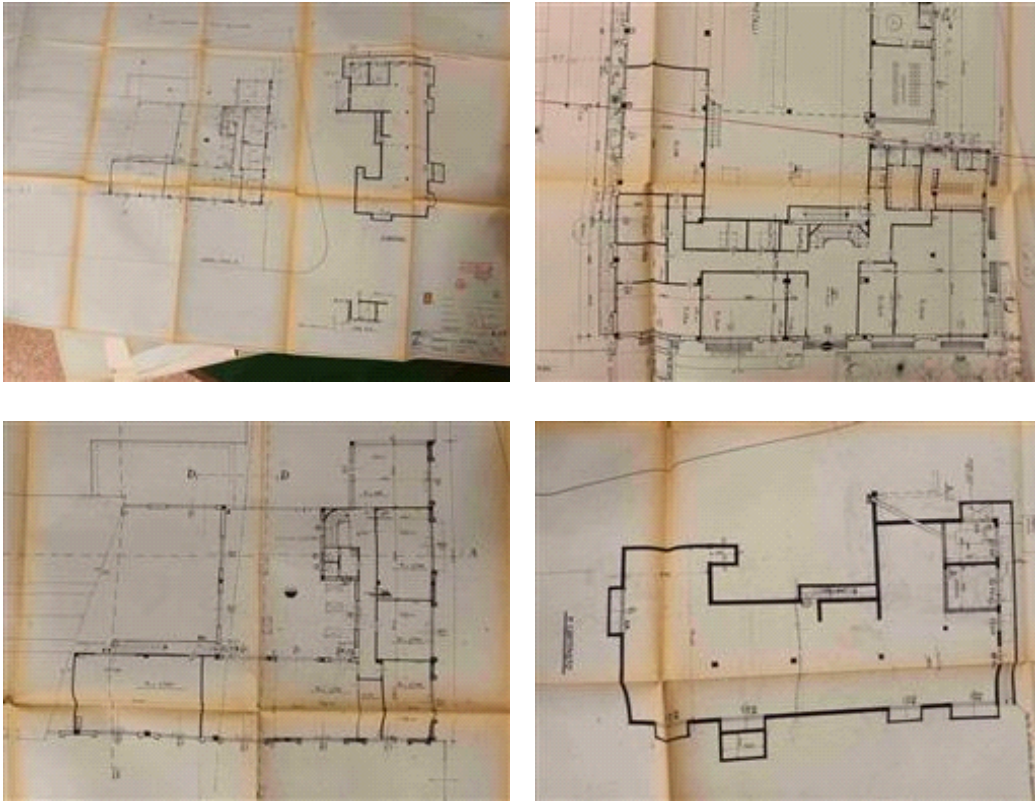
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- progetto a sanatoria per modifiche interne: €4.000,00
- sanzione: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Si stimano 60 giorni





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

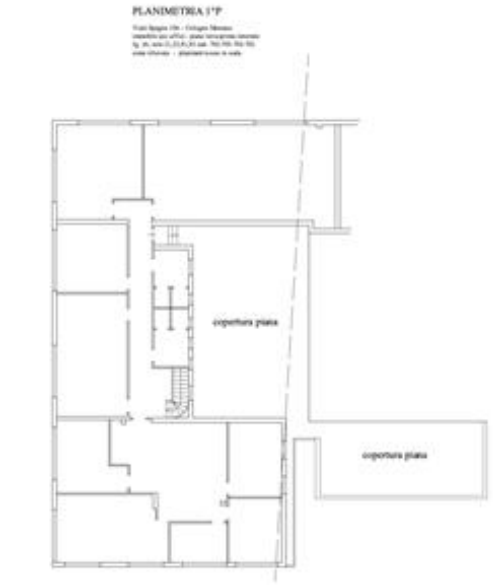
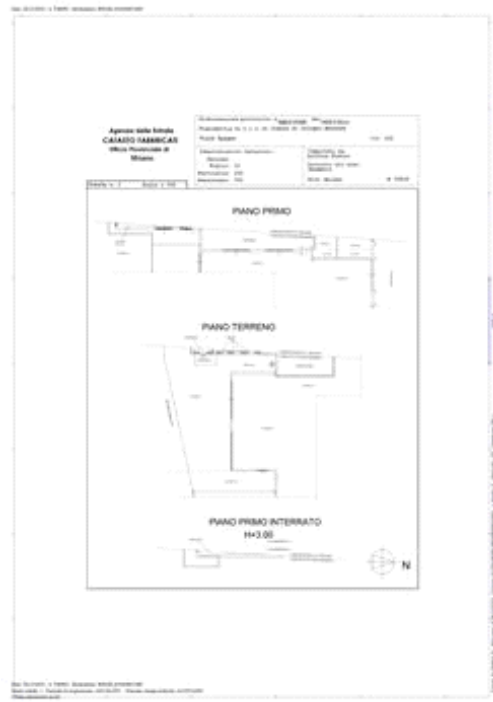
(normativa di riferimento: D.L. 30 dicembre 1993, n. 557, convertito con modificazioni dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica catastale di variazione con procedura Docfa
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

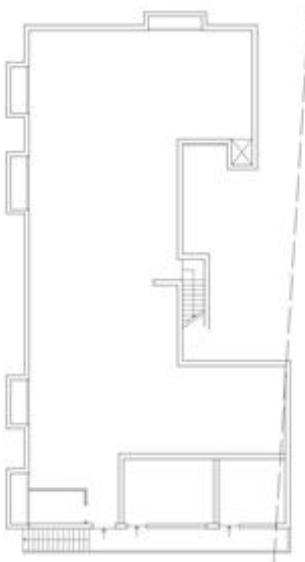
- Pratica Docfa di variazione per modifiche interne, compresa di diritti catastali: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Si stimano 30 giorni



PLANIMETRIA INTERRATO

Stato Spagna 106 - Cologno Monzese
 immobiliare con uffici - piano interrato esistente
 fog. 11, m.p. 15, (7) 70, 81 sub. 702 80-702/802
 scala verticale - planimetria scale in scala



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SESTO SAN GIOVANNI VIALE SPAGNA 106

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a SESTO SAN GIOVANNI viale Spagna 106, della superficie commerciale di **1.175,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile, edificato con licenza edilizia del 1972 è adibito essenzialmente ad uffici e si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un interrato e piccola area a verde. Lo stato di manutenzione generale risulta buono, considerato anche il fatto che alla data del sopralluogo risultava non utilizzato. Le finiture sono di media qualità sia per quanto riguarda gli interni, ovvero pavimenti, rivestimenti, infissi, sia per quanto riguarda gli esterni relativamente ai serramenti. Sono presenti gli impianti, elettrico, di condizionamento, dell'acqua, fognario, ecc., per i quali non sono state fornite le certificazioni e quindi non è possibile dire del loro stato effettivo.

Si precisa che una porzione dell'immobile facente parte dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta costruita nel confinante Comune di Cologno Monzese; tale porzione è identificata al Catasto del predetto Comune con foglio 11, mappale 152, subalterno 702, viale Spagna 106, piano S1-T-1, Categoria catastale D/7, R.C. €618,00.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1, ha un'altezza interna di pt h 2,70 - 1°p h 2,70 - ps1 h 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 21 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 8.840,00 Euro, indirizzo catastale: Viale Spagna n. 106, piano: S1 - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento e fusione del 28/04/2015
- foglio 26 particella 81 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 8.840,00 Euro, indirizzo catastale: Viale Spagna n. 106, piano: S1 - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento e fusione del 28/04/2015
- foglio 26 particella 83 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 8.840,00 Euro, indirizzo catastale: Viale Spagna n. 106, piano: S1 - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento e fusione del 28/04/2015
- foglio 26 particella 23 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 8.840,00 Euro, indirizzo catastale: Viale Spagna n. 106, piano: S1 - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento e fusione del 28/04/2015

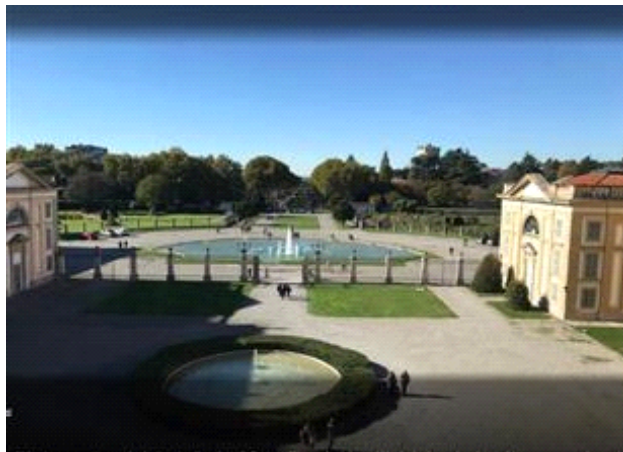
L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Milano - Monza). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

aeroporto distante Aeroporto di Linate a circa 11 km.

tangenziale distante a circa 850 metri

al di sopra della media



nella media



metropolitana distante a circa 1,1 km.	al di sopra della media	
ferrovia distante a circa 5 km.	nella media	
autobus distante a circa 50 metri	nella media	

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:

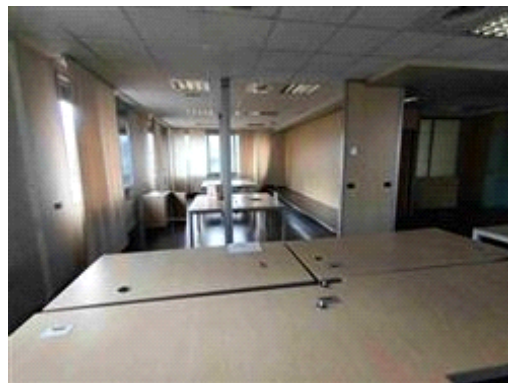
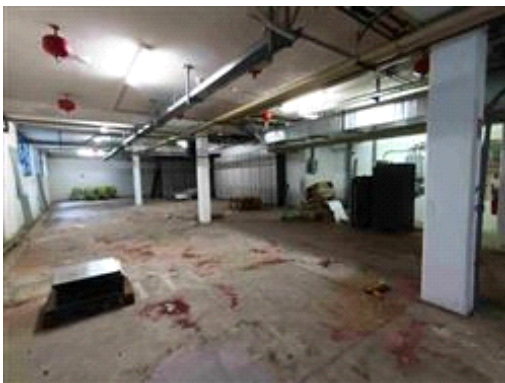
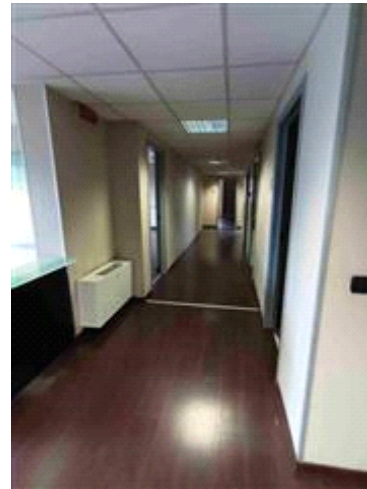
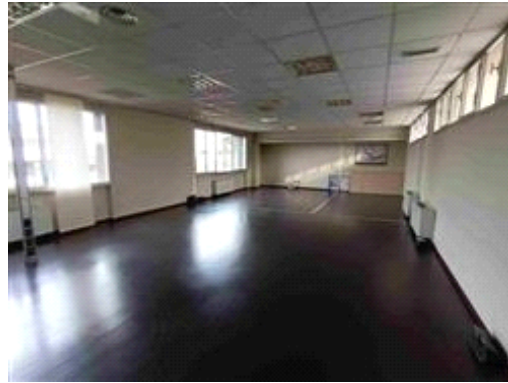
In forza del Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015 risulta che, ai sensi dell'art. 3.4 comma c) "L'obbligo di dotazione e allegazione dell' Attestato di Prestazione Energetica, resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione 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.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : pedonale ad anta singola a battente realizzato in metallo	nella media	
<i>infissi esterni</i> : finestre realizzati in metallo	nella media	
<i>infissi interni</i> : porte realizzati in pvc	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in prefinito	nella media	
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in piastrelle e intonaco	nella media	

Degli Impianti:

<i>condizionamento</i> : centralizzato con diffusori in plafone conformità: non rilevabile	nella media	
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220/380 conformità: non rilevabile	nella media	
<i>montacarichi</i> : oleopneumatico conformità: non rilevabile	al di sotto della media	
<i>antincendio</i> : conformità: non rilevabile	al di sotto della 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
uffici piano terra	490,00	x	100 %	=	490,00
uffii primo piano	400,00	x	100 %	=	400,00
deposito in interrato	390,00	x	30 %	=	117,00

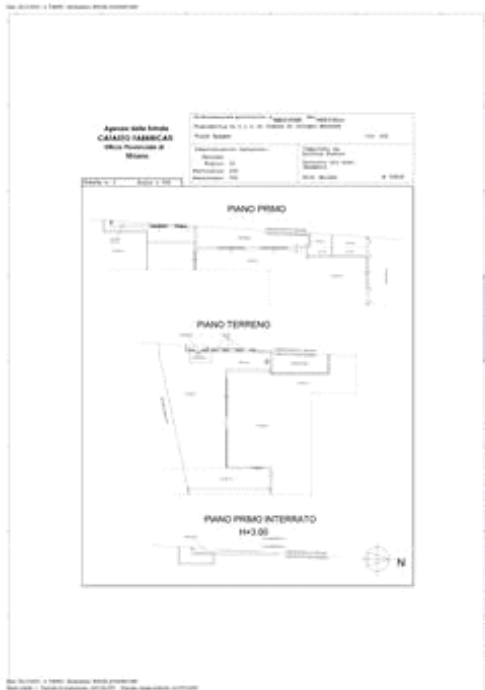
area esterna	560,00	x	30 %	=	168,00
Totale:	1.840,00				1.175,00



PIANO TERRA



PIANO PRIMO E INTERRATO



PORZIONE DI IMMOBILE IN COMUNE DI COLOGNO
MONZESE



Prezzo: 950.000,00 pari a 460,27 Euro/mq

Distanza: 1,300.00 m

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Premesso che la valutazione ha tenuto conto del solo valore dell'edificio, al netto degli impianti specifici dell'attività in essere o svolta, si riferisce che, non essendo stati rilevati nella zona di interesse immobili con le medesime caratteristiche di quello oggetto della presente stima, la valutazione è espressa tenendo conto delle caratteristiche strutturali, di quelle di finitura, dello stato di conservazione e manutenzione e del grado della sua appetibilità in funzione della zona in cui è collocato; inoltre si sono considerate e valutate le Norme Tecniche comunali per verificare la presenza di volumetria residua, al momento non rilevata.

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:	1.175,00	x	630,00	=	740.250,00
-------------------------------	----------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 740.250,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 740.250,00
---	---------------------

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. Trattandosi di una stima finalizzata ad una procedura forzata si applica una riduzione del valore del 15% com'è prassi del Tribunale.

[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 Cologno Monzese e di Sesto San Giovanni, 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 Gorgonzola, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Comune Sesto San Giovanni - Comune di Cologno Monzese, agenzie: agenzie immobiliari: Gabetti - Tempocasa - Tecnocasa - Professionisti - siti online, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi.

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	capannone industriale	1.175,00	0,00	740.250,00	740.250,00
				740.250,00 €	740.250,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 6.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 734.050,00**

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:	€ 110.107,50
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:	€ 42,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 623.900,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 306/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **laboratorio artigianale** a COLOGNO MONZESE Viale Liguria 57, della superficie commerciale di **630,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di pignoramento venne costruito con regolare autorizzazione Comunale nel 1960 e successivamente ampliato fino alle attuali dimensioni. La struttura è mista in muratura e cemento armato con copertura a volta del tipo a botte trattenuta da numerosi tiranti a vista. Nella copertura sono inseriti lucernai oltre a quelli presenti alle due testate. Attualmente l'immobile risulta suddiviso in tre porzioni ben distinte e funzionalmente autonome in cui trovano spazio altrettante attività, ovvero: ristorazione, con cucina e sala da pranzo; salone (palestra) per attività sportiva; attività di centro estetico. Le finiture interne variano in funzione dell'attività svolta nelle varie porzioni e precisamente: nella zona ristorazione e centro estetico i pavimenti sono essenzialmente in resina mentre le pareti dei bagni sono in piastrelle di ceramica, come nella cucina della zona ristorazione; nel salone per attività sportiva i pavimenti sono in parquettes prefinito mentre nella zona ingresso e servizi sono in resina. I serramenti sono in metallo ed in genere ad ampie vetrate sia quelle al piano che quelle in quota.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 201 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 5.607,00 Euro, indirizzo catastale: Viale Liguria n. 57, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 21/06/1999 per diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione
- foglio 28 particella 201 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 7, consistenza 76 mq, rendita 1.648,53 Euro, indirizzo catastale: Viale Liguria n. 57, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 21/06/1999 per diversa distribuzione spazi interni ristrutturazione

L'intero edificio sviluppa uno piani, uno piani fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	630,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 414.682,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 352.400,00
Data della valutazione:	23/03/2023

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 31/05/2012, con scadenza il 31/08/2018, registrato il 28/06/2012 a DPM12 UT GORGONZOLA ai nn. 3650 -IDENTIFICATIVO TELEMATICO: TM12L003650000PG (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €21.000,00 annui.

L'intero edificio è attualmente identificato al Catasto Urbano di Cologno Monzese con fg. 28, m.le 201, sub.ni 702 e 703 (entrambi derivanti dell'ex sub. 701), viale Liguria 57. Nel corso del sopralluogo tale immobile risulta, di fatto, **suddiviso in tre distinte porzioni**, tutte cedute in locazione a tre differenti soggetti con i seguenti contratti, tutti registrati presso la Conservatoria di Gorgonzola, e precisamente: elenco contratti di locazione: **a) - N. 2610**, stipulato il 03/05/2013 e registrato il 31/05/2013 presso ufficio DPM12 UT di Gorgonzola, scadenza al 02/05/2019 ed oggetto di proroga fino al 02/05/2025; **b) - N. 3324**, stipulato il 18/07/2018 e registrato il 02/08/2018, durata dal 01/08/2018 al 31/07/2024 e risolto in data 31/08/2021; **c) - N. 3650** stipulato il 31/05/2012 e registrato il 28/06/2012, durata dal 01/09/2012 al 31/08/2028 ed oggetto di proroga fino al 31/08/2024.

Si deve rilevare che, nonostante il contratto **b) - N. 3324** risulterebbe risolto, la porzione di immobile oggetto di tale contratto risulta essere occupata da una attività di ristorazione il cui contratto, stipulato in data 03/09/2021 tra la proprietà e l'attuale utilizzatore, da ispezioni svolte non risulta essere stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che a garanzia del mutuo fondiario di cui all'atto notarile pubblico registrato a Milano 2 RG N. 142114/30199 del 14/12/2011 e atto notarile pubblico registrato a Milano 2 RG N. 107643/20152 del 28/09/2016, risultano gli immobili siti in Comune di Cologno Monzese, identificati al Catasto del predetto Comune con foglio 28, mappale 201, subalterni 702 e 703, viale Liguria n. 57, piano T; e foglio 4; mappale 71, subalterni 701 e 702, viale Spagna n. 145, piano T-1.

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 25/11/2011 a firma di Notaio Mastrodonato Massimo ai nn. 5492/4824 di repertorio, iscritta il 14/12/2011 a Milano 2 ai nn. 142114/30199, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €1.200.000,00.

Importo capitale: €650.000,00.

Durata ipoteca: 10 ANNI.

Alla Sez. D oltre alle condizioni di erogazione mutuo è presente ANNOTAZIONE relativa ad ATTO AGGIUNTIVO A CONTRATTO DEL 20/06/2018 REP. 23513/9271 A FIRMA NOTAIO SILVIA GUERRERI REGISTRATO A MI 2 CON RG. N. 112537/18040 DEL 28/08/2018 CON CUI LA BANCA ACCONSENTE CHE A DECORRERE DALLA DATA DEL 1 DICEMBRE 2017 E PERTANTO CON EFFETTO RETROATTIVO, LA PARTE MUTUATARIA PROVVEDERA' AL SOLO PAGAMENTO DEGLI INTERESSI CALCOLATI SULL'IMPORTO RESIDUO DI MUTUO MEDIANTE IL

VERSAMENTO DI 6 RATE MENSILI POSTICIPATE DI CUI L'ULTIMA SCADENTE IL 31 MAGGIO 2018. CONSEGUENTEMENTE IL RESIDUO IMPORTO DI MUTUO VERRA' RIMBORSATO DALLA PARTE MUTUATARIA MEDIANTE IL PAGAMENTO DI 60 RATE MENSILI POSTICIPATE COMPRENSIVE DI QUOTA CAPITALE ED INTERESSI, DI CUI L'ULTIMA SCADENTE IL 31 MAGGIO 2023, COME DA PIANO DI AMMORTAMENTO ...

ipoteca **volontaria**, stipulata il 26/09/2016 a firma di Notaio Guerreri Silvia ai nn. 22654/8621 di repertorio, iscritta il 28/09/2016 a Milano 2 ai nn. 107643/20152, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €840.000,00.

Importo capitale: €420.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

Alla Sezione D sono presenti le seguenti informazioni e annotazioni: al punto C) delle informazioni: " C) SONO CAUSA DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO:-IL MANCATO PUNTUALE PAGAMENTO, IN TUTTO O IN PARTE, DI UNA QUALSIASI SOMMA DOVUTA IN DIPENDENZA DEL FINANZIAMENTO E/O DEGLI INTERESSI E RELATIVI ACCESSORI;- L'INADEMPIMENTO DA PARTE DELLA PARTE MUTUATARIA ANCHE DI UNA SOLA DELLE OBBLIGAZIONI ASSUNTE OD ASSUMENDE CON LA BANCA IN DIPENDENZA DEL FINANZIAMENTO;- L'ALIENAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA GARANZIA, LA CONCESSIONE DEGLI STESSI IN LOCAZIONE O IN AFFITTO, LA COSTITUZIONE IN IPOTECA, DI VINCOLI ALLA PROPRIETA' O AL GODIMENTO DELLA STESSA, FINO ALLA TOTALE ESTINZIONE DEL DEBITO DIPENDENTE DAL FINANZIAMENTO, SENZA PREVENTIVO ASSENSO SCRITTO DELLA BANCA;- LA MANCATA DESTINAZIONE DEL FINANZIAMENTO AGLI SCOPI PER CUI E' STATO CONCESSO;- LA NON VERIDICITA' DI DOCUMENTAZIONE PRODOTTA E COMUNICAZIONE FATTE ALLA BANCA. Alle annotazioni: ANNOTAZIONE presentata il 16/07/2018 a Milano 2, RG N. 94651/15165 per atto aggiuntivo al contratto "... LA BANCA ACCONSENTE CHE A DECORRERE DALLA DATA DEL 1 NOVEMBRE 2017, E PERTANTO CON EFFETTO RETROATTIVO, LA PARTE MUTUATARIA PROVVEDERA' AL SOLO PAGAMENTO DEGLI INTERESSI CALCOLATI SULL'IMPORTO RESIDUO DI MUTUO MEDIANTE IL VERSAMENTO DI NUMERO 6 RATE MENSILI POSTICIPATE DI CUI L'ULTIMA SCADENTE IL 30 APRILE 2018. CONSEGUENTEMENTE IL RESIDUO IMPORTO DI MUTUO VERRA' RIMBORSATO DALLA PARTE MUTUATARIA MEDIANTE IL PAGAMENTO DI NUMERO 107 RATE MENSILI POSTICIPATE COMPRENSIVE DI QUOTA CAPITALE ED INTERESSI, DI CUI L'ULTIMA SCADENTE IL 31 MARZO 2027, COME DA PIANO DI AMMORTAMENTO ..."

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/04/2022 ai nn. 1223 di repertorio, trascritta il 27/05/2022 a Milano 2 ai nn. 75725/51111, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

Alla Sez. D (rigo da 8 a 17) risulta quanto segue: "...si precisa che l'immobile originariamente identificato al foglio 28, particella 201, D7, piano T, a seguito di modifiche catastali intervenute nel corso degli anni ha generato l'immobile di cui al foglio 28, particella 201 subalterno 701 che successivamente ha generato gli immobili di cui al foglio 28, particella 201, subalterno 702, D8, piano T e al foglio 28, particella 201, subalterno 703, C1, piano T, mq 76.... Il pignoramento colpisce solo gli immobili indicati nel quadro B della presente"....

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:	€ 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:

Trattasi di immobile di unità immobiliari facenti parte di edificio in cui non sono presenti enti comuni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per una verifica più ampia si rimanda al Certificato Notarile oltre che all'atto di compravendita e ispezioni ipotecarie allegati

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione di Società per incorporazione (dal 16/02/2010), con atto stipulato il 16/02/2010 a firma di Notaio Aurelio Gavazzi ai nn. 279342/38975 di repertorio, trascritto il 03/03/2010 a Milano 2 ai nn. 26668/16387

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/06/1983 fino al 16/02/2010), con atto stipulato il 10/06/1983 a firma di Notaio Marco Gilardelli ai nn. 5510/608 di repertorio, trascritto il 20/06/1983 a Milano 2 ai nn. 36956/29736.

N. B. Si segnala la costituzione di diritti reali a titolo gratuito come risulta al quadro D: **PREMESSO**
A) CHE LA SOCIETA' "EREDITA' S.R.L.", IN FORZA DI: - ATTO IN DATA 10 GIUGNO 1983 N. 5.510/608.= DI REP. DR. MARCO GILARDELLI NOTAIO, TRASCritto A MILANO 2^ IL 20 GIUGNO 1983 AI N. RI 36.956/29.736 (ACQUISTO EFFETTUATO DALLA "PONCIVE IMMOBILIARE S.R.L. "); - ATTO DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE DELLA "PONCIVE IMMOBILIARE S.R.L. CON UNICO SOCIO" NELLA "EREDITA' S.R. L.", IN DATA 16 FEBBRAIO 2010 N. 279.342/38.975.= DI REP. DR. AURELIO GAVAZZI NOTAIO, TRASCritto A MILANO 2^ IL 3 MARZO 2010 AI N.RI 26.668/16.387; E' PROPRIETARIA DELL'IMMOBILE SITO IN COMUNE DI COLOGNO MONZESE (MI), CENSITO AL N.C.E.U. DEL DETTO COMUNE AL FOGLIO 28 (VENTOTTO) MAPPALE 201 (DUECENTOUNO) VIALE LIGURIA N. 57 PIANO T CATEGORIA D/7, RENDITA CATASTALE EURO 3.615,20 (TREMILASEICENTOQUINDICI VIRGOLA VENTI);
B) CHE I SIGNORI BONFANTI PIETRO ANTONIO (PER LA QUOTA DI 850/1000 OTTOCENTOCINQUANTA MILLESIMI) E FABBRI MAGDA (PER LA QUOTA DI 150/1000 CENTOCINQUANTA MILLESIMI) IN FORZA DI: - SUCCESSIONE TESTAMENTARIA DI BONFANTI ALBERTO NATO A SEREGNO (MI) IL 4 AGOSTO 1923 E DECEDUTO A BEE (VB) IL 5 MAGGIO 2000, DENUNCIA DI SUCCESSIONE REGISTRATA A MONZA IL 31 OTTOBRE 2000 AL N. 33 VOL. 501, IN FORZA DI TESTAMENTO PUBBLICATO CON VERBALE IN DATA 7 LUGLIO 2000 N. 5.556/1.497.= DI REP. DR. SILVIA GUERRERI NOTAIO, REGISTRATO A MONZA IL 12 LUGLIO 2000 AL N. 3137 SERIE 1S (PER LA QUOTA DI 350/1000 TRECENTOCINQUANTA MILLESIMI DI PROPRIETA' DI BONFANTI PIETRO ANTONIO E PER LA QUOTA DI 150/1000 CENTOCINQUANTA MILLESIMI DI PROPRIETA' DI FABBRI MAGDA); - ATTO DI VENDITA DI QUOTA DI COMPROPRIETA' IMMOBILIARE IN DATA 1^ DICEMBRE 2000 N. 96.189/5.249.= DI REP. DR. ALFIERO FONTANA NOTAIO, REGISTRATO A MILANO ATTI PUBBLICI IL 15 DICEMBRE 2000 AL N. 33705 SERIE IV, TRASCritto A MILANO 2^ IL 23 DICEMBRE 2000 AI N.RI 122. 061/83.413 (PER LA QUOTA DI 500/1000 CINQUECENTO MILLESIMI DI PROPRIETA' DI BONFANTI PIETRO ANTONIO); SONO COMPROPRIETARI DEGLI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI COLOGNO MONZESE (MI) AVENTE ACCESSO SIA DA VIA PIEMONTE N. 28, CHE DA VIALE LIGURIA, CENSITI AL N.C.E.U. DEL DETTO COMUNE AL FOGLIO 28 (VENTOTTO) COME SEGUE: * MAPPALE 199 (CENTONOVANTANOVE), VIALE LIGURIA N. 28, PIANO T, CATEGORIA C/3, CLASSE 7 MQ. 397 (TRECENTONOVANTASETTE), RENDITA CATASTALE EURO 1.127,68 (MILLECENTOVENTISETTE VIRGOLA SESSANTOTTO); C) CHE I SUDDETTI IMMOBILI SONO TRA LORO CONFINANTI; D) CHE DETTI IMMOBILI, STANTE IL PIANO REGOLATORE URBANISTICO GENERALE VIGENTE NEL COMUNE DI COLOGNO MONZESE, SONO CLASSIFICATI CON DESTINAZIONE D3 - ZONA PRODUTTIVA ARTIGIANALE E

INDUSTRIALE; E) CHE LA SOCIETA' "EREDITA' S.R.L." INTENDE SOPRAELEVARE LA PROPRIA COSTRUZIONE, NELLA PORZIONE SUD ED EST DELLA PROPRIA PROPRIETA'; TUTTO CIO' PREMesso E CONSIDERATO PARTE INTEGRANTE DELLA CONVENZIONE, TRA LE PARTI SI CONVIENE QUANTO DI SEGUITO: LA SOCIETA' EREDITA' S.R.L. ED I SIGNORI BONFANTI PIETRO ANTONIO E FABBRI MAGDA, SI CONCEDONO RECIPROCA POSSIBILITA' DI EDIFICAZIONE A CONFINE IN TEMPI E DISLOCAZIONI ANCHE DIVERSE, ED IN PARTICOLARE A COSTRUIRE SUL VERSANTE EST. LE COSTRUZIONI REALIZZABILI, SUL TRATTO DI CONFINE COMUNE, DOVRANNO RISPETTARE LE NORME ED I REGOLAMENTI IN VIGORE, ED OTTENERE REGOLARE PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO DA PARTE DELLE AUTORITA' COMUNALI COMPETENTI. LA SCRITTURA PRIVATA NON COMPORTA DI NECESSITA' LA COMUNIONE DI MURO DI CONFINE. IN NESSUN CASO LE OPERE CHE VERRANNO ESEGUITE DA ENTRAMBI I CONFINANTI DOVRANNO INTERROMPERE EVENTUALI SERVITU' ATTIVE E PASSIVE APPARENTI E NON APPARENTI. ALL' ATTO SI ALLEGA SOTTO LA LETTERA "A" ESTRATTO DI MAPPA DEL FOGLIO 28 (VENTOTTO) IN SCALA 1:1000, OVE IL CONFINE INTERESSATO E' EVIDENZIATO IN TINTA ROSSA. DELL'ESISTENZA DEL PRESENTE ATTO LE PARTI PER LORO, LORO EREDI OD AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, FARANNO PRENDERE ATTO ALLE PARTI INTERESSATE FACENDOLO ALTRESI' CONSTARE NEGLI EVENTUALI FUTURI ATTI. SI ESONERA IL COMPETENTE CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA' AL RIGUARDO.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

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.) 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 nel Certificato Notarile 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.

Si precisa, altresì, che lo scrivente non ha avuto accesso diretto all'archivio del Comune e, quindi, ha potuto consultare le sole pratiche edilizie messe a disposizione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. in sanatoria N. **55**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di creazione vano in lamiera, presentata il 28/10/1985 con il n. 45425 di protocollo

CIL N. **49**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne, presentata il 26/03/2013 con il n. 10882 di protocollo

CIL N. **107**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche in facciata; modifiche interne; installazione pannelli fotovoltaici in copertura, presentata il 28/02/2012 con il n. 6401 di protocollo

DIA N. **150**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di sistemazione esterne e interne, presentata il 05/03/2010 con il n. 9191 di protocollo

P.E. in sanatoria derivante da Condono Edilizio N. **579**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento laboratorio artigianale, presentata il 30/03/1995 con il n. 12939 di protocollo, agibilità del 22/10/1996 con il n. 4100 di protocollo

P.C. N. **6051** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento edificio industriale, presentata il 29/09/1983 con il n. 28803 di protocollo, agibilità del

06/02/1986 con il n. 1528 prot. 6330 di protocollo.

Con atto Notaio Alessandra Panbianco rep. 6748 del 12/04/1984 veniva costituito vincolo non edificandi sull'area fg 28 m.li 201,202,203,204 a fronte di ampliamento del fabbricato esistente

P.E. N. **6022** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di sistemazione interne, presentata il 29/06/1983 con il n. 19321 di protocollo

Costruzione capannone industriale con uffici N. **960** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 15/12/1960 con il n. 12148 di protocollo, agibilità del 27/06/1961 con il n. 960/1960 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente

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.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche interne (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 a sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- progetto a sanatoria comprensivo delle modifiche interne ed esterne: €2.500,00
- sanzione amministrativa: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Si stimano 60 giorni



ultima pratica approvata CIL 107_2012 relativa all'intero edificio



ultima pratica approvata CIL 49_2013 relativa alla porzione centro estetico



situazione rilevata

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

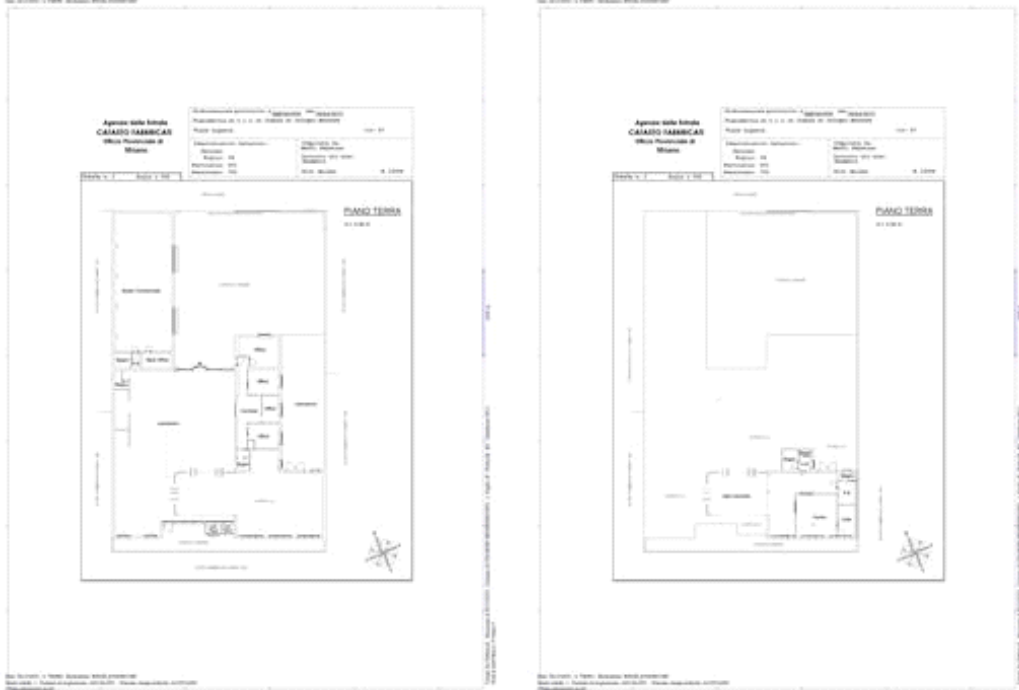
Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione spazi interni (normativa di riferimento: D.L. 30 dicembre 1993, n. 557, convertito con modificazioni dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133)

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali per due schede relative a due unità immobiliari: €100,00
- Pratica Docfa per variazione: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Si stimano 30 giorni



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN COLOGNO MONZESE VIALE LIGURIA 57

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a COLOGNO MONZESE Viale Liguria 57, della superficie commerciale di **630,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

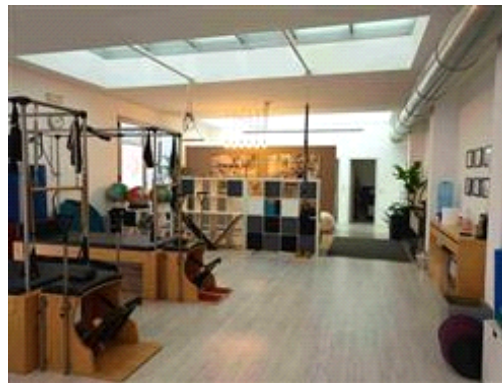
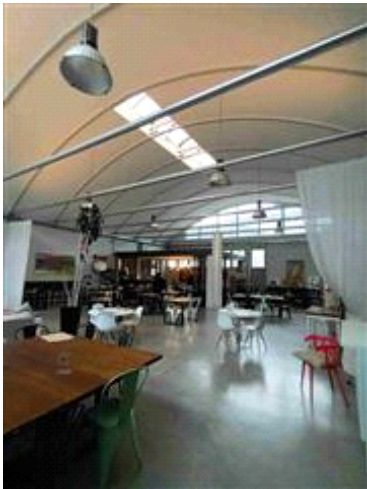
L'immobile oggetto di pignoramento venne costruito con regolare autorizzazione Comunale nel 1960 e successivamente ampliato fino alle attuali dimensioni. La struttura è mista in muratura e cemento armato con copertura a volta del tipo a botte trattenuta da numerosi tiranti a vista. Nella copertura sono inseriti lucernai oltre a quelli presenti alle due testate. Attualmente l'immobile risulta suddiviso in tre porzioni ben distinte e funzionalmente autonome in cui trovano spazio altrettante attività, ovvero: ristorazione, con cucina e sala da pranzo; salone (palestra) per attività sportiva; attività di centro estetico. Le finiture interne variano in funzione dell'attività svolta nelle varie porzioni e precisamente: nella zona ristorazione e centro estetico i pavimenti sono essenzialmente in resina mentre le pareti dei bagni sono in piastrelle di ceramica, come nella cucina della zona ristorazione; nel salone per attività sportiva i pavimenti sono in parquet prefinito mentre nella

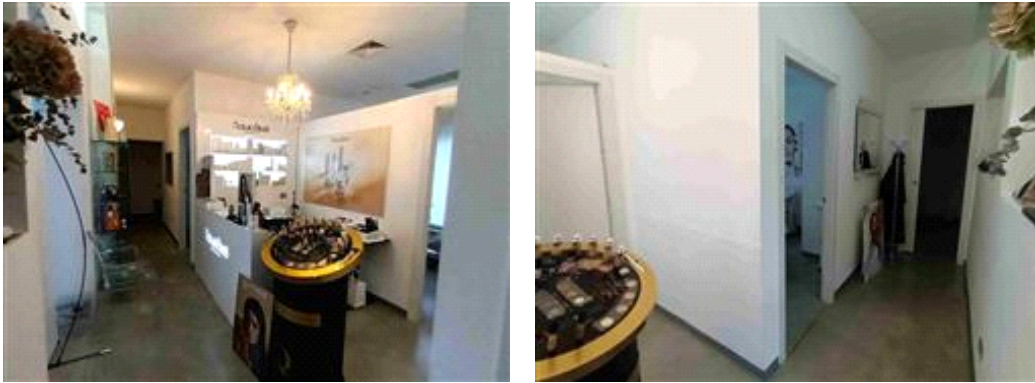
zona ingresso e servizi sono in resina. I serramenti sono in metallo ed in genere ad ampie vetrate sia quelle al piano che quelle in quota.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 201 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 5.607,00 Euro, indirizzo catastale: Viale Liguria n. 57, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 21/06/1999 per diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione
- foglio 28 particella 201 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 7, consistenza 76 mq, rendita 1.648,53 Euro, indirizzo catastale: Viale Liguria n. 57, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 21/06/1999 per diversa distribuzione spazi interni ristrutturazione

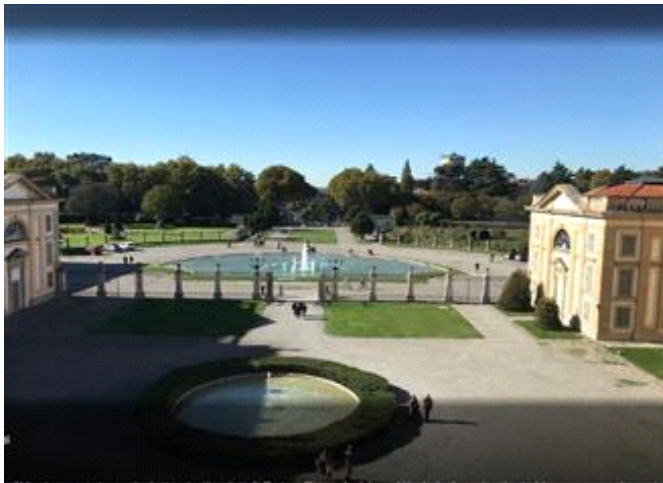
L'intero edificio sviluppa uno piani, uno piani fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1960.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Milano - Monza). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PARCO E VILLA REALE DI MONZA - IDROSCALO.



SERVIZI

centro commerciale

nella media ★★☆☆☆☆

municipio

nella media ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante a circa 11 Km aeroporto

al di sopra della ★★☆☆☆☆

Linate	media	
tangenziale distante a circa 850 mt.	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana distante a circa 1,1 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante a circa 5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante a circa 50 metri	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

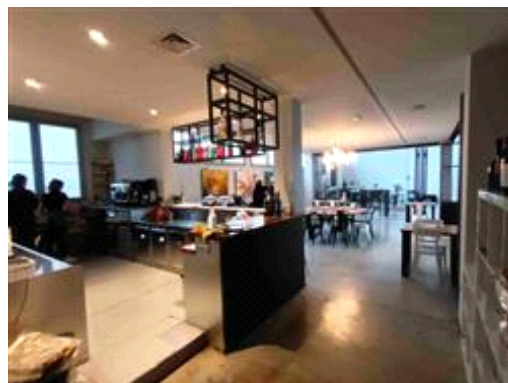
In forza del Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015 risulta che, ai sensi dell'art. 3.4 comma c) "L'obbligo di dotazione e allegazione dell' Attestato di Prestazione Energetica, resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione 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 venne costruito con regolare autorizzazione Comunale nel 1960 e successivamente ampliato fino alle attuali dimensioni. La struttura è mista in muratura e cemento armato con copertura a volta del tipo a botte trattenuta da numerosi tiranti a vista. Nella copertura sono inseriti lucernai oltre a quelli presenti alle due testate. Attualmente l'immobile risulta suddiviso in tre porzioni ben distinte e funzionalmente autonome in cui trovano spazio altrettante attività, ovvero: ristorazione, con cucina e sala da pranzo; salone (palestra) per attività sportiva; attività di centro estetico. Le finiture interne variano in funzione dell'attività svolta nelle varie porzioni e precisamente: nella zona ristorazione e centro estetico i pavimenti sono essenzialmente in resina mentre le pareti dei bagni sono in piastrelle di ceramica, come nella cucina della zona ristorazione; nel salone per attività sportiva i pavimenti sono in parquettes prefinito mentre nella zona ingresso e servizi sono in resina. I serramenti sono in metallo ed in genere ad ampie vetrate sia quelle al piano che quelle in quota.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : scorrevole realizzato in metallo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : vetrate, lucernari, finestroni realizzati in metallo	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : porte realizzati in sintetico	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in resina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> :	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in legno massello	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V-380V	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

conformità: non rilevabile



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
superficie commerciale coperta dell'intero immobile comprendente i sub. 702 e 703	598,00	x	100 %	=	598,00
aree cortilizie	325,00	x	10 %	=	32,50
Totale:	923,00				630,50



situazione rilevata

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: 18/11/2021

Fonte di informazione: FALLIMENTO, 154/2012

Descrizione: Officina e ricovero automezzi , 1

Indirizzo: Via Fratelli Cairoli, 6 Vimodrone, MI

Superfici principali e secondarie: 300

Superfici accessorie:

Prezzo: 210.636,00 pari a 702,12 Euro/mq

Valore Ctu: 234.040,00 pari a: 780,13 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 234.040,00 pari a: 780,13 Euro/mq

Distanza: 1,090.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia immobiliare omega

Descrizione: locale commerciale possibilità uso ristorante, palestra, show room, ecc.

Indirizzo: via Rossini 33 - Cologno Monzese

Superfici principali e secondarie: 1360

Superfici accessorie:

Prezzo: 720.000,00 pari a 529,41 Euro/mq

Distanza: 2,900.00 m

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Premesso che la valutazione ha tenuto conto del solo valore dell'edificio, al netto degli impianti specifici dell'attività in essere o svolta, si riferisce che, non essendo stati rilevati nella zona di interesse immobili con le medesime caratteristiche di quello oggetto della presente stima, la valutazione è espressa tenendo conto delle caratteristiche strutturali, di quelle di finitura, dello stato di conservazione e manutenzione e del grado della sua appetibilità in funzione della zona in cui è collocato; inoltre si sono considerate e valutate le Norme Tecniche comunali per verificare la presenza di volumetria residua, al momento non rilevata.

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: 630,50 x 700,00 = **441.350,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 441.350,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 441.350,00**

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. Trattandosi di una stima finalizzata ad una procedura forzata si applica una riduzione del valore del 15% com’è prassi del Tribunale.

[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 Cologno Monzese, 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 Gorgonzola, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Comune Cologno Monzese, agenzie: agenzie immobiliari: Gabetti - Tempocasa - Tecnocasa - Professionisti - siti online, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi.

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	630,50	0,00	441.350,00	441.350,00
				441.350,00 €	441.350,00 €

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione:

€ 22.067,50

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 4.600,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 414.682,50
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:	€ 62.202,38
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:	€ 80,13
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 352.400,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 306/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **laboratorio artigianale** a COLOGNO MONZESE viale Spagna 145, della superficie commerciale di **809,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di pignoramento venne costruito con regolare autorizzazione Comunale nel 1986 e successivamente modificato per adeguamento alle nuove intervenute necessità, anche con cambio d'uso delle abitazioni in laboratorio. La struttura è mista in muratura e cemento armato con copertura a doppia falda leggermente inclinata. Attualmente l'immobile risulta suddiviso in varie porzioni che, ad eccezione di un ingresso comune al vano scala possono essere gestite autonomamente per attività, principalmente per uffici, laboratorio o deposito. Le finiture interne variano in funzione dell'attività svolta nelle varie porzioni ovvero: i pavimenti delle zone adibite ad ufficio al piano terra sono in parte in piastrelle mentre le zone in cui è svolta attività artigianale ha finitura del tipo a cemento; al piano primo i pavimenti sono in piastrelle così come i rivestimenti dei bagni. I serramenti sono in metallo a profilo piuttosto semplice. A piano terra, nella zona retrostante, è presente un'area a verde di circa 330 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra - primo, ha un'altezza interna di mt. 3,00 / 4,00. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 71 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 3.510,00 Euro, indirizzo catastale: Viale Spagna n. 145, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione diversa distribuzione spazi interni abitazione laboratorio e ufficio
- foglio 4 particella 71 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 2.808,23 Euro, indirizzo catastale: Viale Spagna n. 145, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione per diversa distribuzione spazi interni abitazione laboratorio e ufficio

L'intero edificio sviluppa due piani, due piani fuori terra, zero piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	809,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 518.650,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 440.800,00
Data della valutazione:	23/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun

titolo, la detenzione è iniziata dal 27/01/2022 00:00:00 stabilita attraverso CONTRATTO DI COMODATO A TITOLO GRATUITO.

SI PRECISA CHE ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO DEL 17/01/2023 L'IMMOBILE RISULTAVA OCCUPATO DALLA G. SOLUTIONS GROUP SRL IN FORZA DI CONTRATTO DI COMODATO A TITOLO GRATUITO STIPULATO CON LA PROPRIETARIA EREDITA' S.R.L. IN DATA 26/01/2022. DALLE CONSULTAZIONI ESEGUITE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE DI TALE CONTRATTO NON SI HA NOTIZIA DI REGISTRAZIONE.

SEMPRE DALLE INTERROGAZIONI ESEGUITE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE RISULTA LA REGISTRAZIONE DI UN CONTRATTO DELLA LOCAZIONE N. 004744 STIPULATO TRA LA PROPRIETARIA EREDITA' SRL E LA DONISIA SRL, STIPULATO IN DATA 28/08/2012 E REGISTRATO IL 20/09/2012 CON SCADENZA AL 31/08/2018 DEL QUALE, SEPPURE PREVISTA, NON RISULTA LA PROROGA AL 31/08/2024.

PER LA SITUAZIONE RILEVATA, QUINDI, SI RITIENE CORRETTO NON APPLICARE ALCUNA RIDUZIONE DOVUTA ALLO STATO DI OCCUPAZIONE, IN QUANTO L'IMMOBILE DEVE RITENERSI LIBERO A TUTTI GLI EFFETTI.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che gli immobili siti in Comune di Cologno Monzese, identificati al Catasto del predetto Comune con foglio 28, mappale 201, subalterni 702 e 703, viale Liguria n. 57, piano T; e foglio 4; mappale 71, subalterni 701 e 702, viale Spagna n. 145, piano T-1, sono a garanzia del mutuo fondiario di cui all'atto notarile pubblico registrato a Milano 2 RG N. 142114/30199 del 14/12/2011 e atto notarile pubblico registrato a Milano 2 RG N. 107643/20152 del 28/09/2016.

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.) 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 nel Certificato Notarile 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 25/11/2011 a firma di Notaio Mastrodonato Massimo ai nn. 5492/4824 di repertorio, iscritta il 14/12/2011 a Milano 2 ai nn. 142114/30199, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €1.200.000,00.

Importo capitale: €650.000,00.

Durata ipoteca: 10 ANNI.

Alla Sez. D oltre alle condizioni di erogazione mutuo è presente ANNOTAZIONE relativa ad ATTO AGGIUNTIVO A CONTRATTO DEL 20/06/2018 REP. 23513/9271 A FIRMA NOTAIO SILVIA GUERRERI REGISTRATO A MI 2 CON RG. N. 112537/18040 DEL 28/08/2018 CON CUI LA BANCA ACCONSENTE CHE A DECORRERE DALLA DATA DEL 1 DICEMBRE 2017 E PERTANTO CON EFFETTO RETROATTIVO, LA PARTE MUTUATARIA PROVVEDERA' AL SOLO PAGAMENTO DEGLI INTERESSI CALCOLATI SULL'IMPORTO RESIDUO DI MUTUO MEDIANTE IL VERSAMENTO DI 6 RATE MENSILI POSTICIPATE DI CUI L'ULTIMA SCADENTE IL 31 MAGGIO 2018. CONSEGUENTEMENTE IL RESIDUO IMPORTO DI MUTUO VERRA' RIMBORSATO DALLA PARTE MUTUATARIA MEDIANTE IL PAGAMENTO DI 60 RATE MENSILI POSTICIPATE COMPRENSIVE DI QUOTA CAPITALE ED INTERESSI, DI CUI L'ULTIMA SCADENTE IL 31 MAGGIO 2023, COME DA PIANO DI AMMORTAMENTO ...

ipoteca **volontaria**, stipulata il 26/09/2016 a firma di Notaio Guerreri Silvia ai nn. 22654/8621 di repertorio, iscritta il 28/09/2016 a Milano 2 ai nn. 107643/20152, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €840.000,00.

Importo capitale: €420.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

Alla Sezione D sono presenti le seguenti informazioni e annotazioni: al punto C) delle informazioni: " C) SONO CAUSA DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO:-IL MANCATO PUNTUALE PAGAMENTO, IN TUTTO O IN PARTE, DI UNA QUALSIASI SOMMA DOVUTA IN DIPENDENZA DEL FINANZIAMENTO E/O DEGLI INTERESSI E RELATIVI ACCESSORI;- L'INADEMPIMENTO DA PARTE DELLA PARTE MUTUATARIA ANCHE DI UNA SOLA DELLE OBBLIGAZIONI ASSUNTE OD ASSUMENDE CON LA BANCA IN DIPENDENZA DEL FINANZIAMENTO;- L'ALIENAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA GARANZIA, LA CONCESSIONE DEGLI STESSI IN LOCAZIONE O IN AFFITTO, LA COSTITUZIONE IN IPOTECA, DI VINCOLI ALLA PROPRIETA' O AL GODIMENTO DELLA STESSA, FINO ALLA TOTALE ESTINZIONE DEL DEBITO DIPENDENTE DAL FINANZIAMENTO, SENZA PREVENTIVO ASSENSO SCRITTO DELLA BANCA;- LA MANCATA DESTINAZIONE DEL FINANZIAMENTO AGLI SCOPI PER CUI E' STATO CONCESSO;- LA NON VERIDICITA' DI DOCUMENTAZIONE PRODOTTA E COMUNICAZIONE FATTE ALLA BANCA. Alle annotazioni: ANNOTAZIONE presentata il 16/07/2018 a Milano 2, RG N. 94651/15165 per atto aggiuntivo al contratto "... LA BANCA ACCONSENTE CHE A DECORRERE DALLA DATA DEL 1 NOVEMBRE 2017, E PERTANTO CON EFFETTO RETROATTIVO, LA PARTE MUTUATARIA PROVVEDERA' AL SOLO PAGAMENTO DEGLI INTERESSI CALCOLATI SULL'IMPORTO RESIDUO DI MUTUO MEDIANTE IL VERSAMENTO DI NUMERO 6 RATE MENSILI POSTICIPATE DI CUI L'ULTIMA SCADENTE IL 30 APRILE 2018. CONSEGUENTEMENTE IL RESIDUO IMPORTO DI MUTUO VERRA' RIMBORSATO DALLA PARTE MUTUATARIA MEDIANTE IL PAGAMENTO DI NUMERO 107 RATE MENSILI POSTICIPATE COMPRENSIVE DI QUOTA CAPITALE ED INTERESSI, DI CUI L'ULTIMA SCADENTE IL 31 MARZO 2027, COME DA PIANO DI AMMORTAMENTO ..."

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/04/2022 ai nn. 1223 di repertorio, trascritta il 27/05/2022 a Milano 2 ai nn. 75725/51111, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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:	€ 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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di VENDITA (dal 25/11/2011), con atto stipulato il 25/11/2011 a firma di Notaio Massimo Mastrodonato ai nn. 5491/4823 di repertorio, trascritto il 14/12/2011 a Milano 2 ai nn. 142113/87411

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/01/1998 fino al 25/07/2007), con atto stipulato il 16/01/1998 a firma di Notaio Massimo Mezzanotte ai nn. 133011/12029 di repertorio, trascritto il 04/02/1998 a Milano 2 ai nn. 7288/5465

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto (dal 25/07/2007 fino al 11/11/2009), con atto stipulato il 25/07/2007 a firma di Notaio Massimo Mezzanotte ai nn. 172407/22532 di repertorio, trascritto il 31/07/2007 a Milano 2 ai nn. 124336/65447

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Alcune pratiche edilizie (4014 e 1474), menzionate nei Condoni Edilizi n. 1668 e 1669, non risultano essere state messe a disposizione del Perito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cologno Monzese. La P.E. 8614, avente ad oggetto il cambio d'uso con modifiche da abitazione a laboratorio, con propria comunicazione a mezzo mail è stata dichiarata irreperibile dallo stesso Ufficio Tecnico del Comune di Cologno Monzese.

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.) 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 nel Certificato Notarile 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.

Si precisa, altresì, che lo scrivente non ha avuto accesso diretto all'archivio del Comune e, quindi, ha potuto consultare le sole pratiche edilizie messe a disposizione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono Edilizio N. 1668, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione vano cucina e veranda chiusa oltre a modifiche interne, presentata il 23/09/1986 con il n. 35128 di protocollo, agibilità del 16/09/1999 con il n. 2009 di protocollo

Condono Edilizio N. 1669, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche a veranda chiusa e opere interne, presentata il 30/09/1986 con il n. 35129 di protocollo, agibilità del 16/09/1999 con il n. 2009 di protocollo

DIA N. **111**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria, presentata il 07/08/2012 con il n. 25012 di protocollo

N. **4014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne a civile abitazione, presentata il 02/03/1973 con il n. 3189 di protocollo, agibilità del 01/10/1986 con il n. 36129 di protocollo

Nulla osta per opere edilizie N. **1474**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , agibilità del 01/10/1986 con il n. 35129 di protocollo.

La presente pratica è citata nella domanda di Condo Edilizio n. 1669 del 12/07/1997

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 24/01/2013 ed efficace dal 05/06/2013 con la pubblicazione dell'avviso sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia n. 23,

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.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

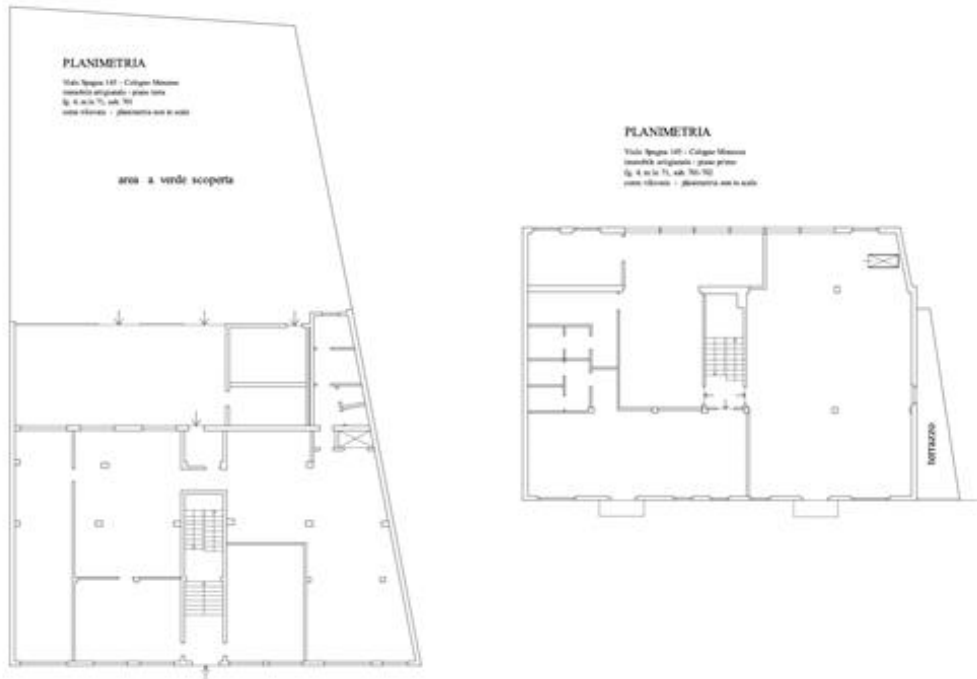
Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne con formazione di una ulteriore unità immobiliare al piano primo. (normativa di riferimento: D.P.R., testo coordinato 06/06/2001 n° 380, G.U. 20/10/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia a sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- sanzione amministrativa: €1.000,00
- pratica edilizia in sanatoria: €4.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: stimati 60 giorni



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

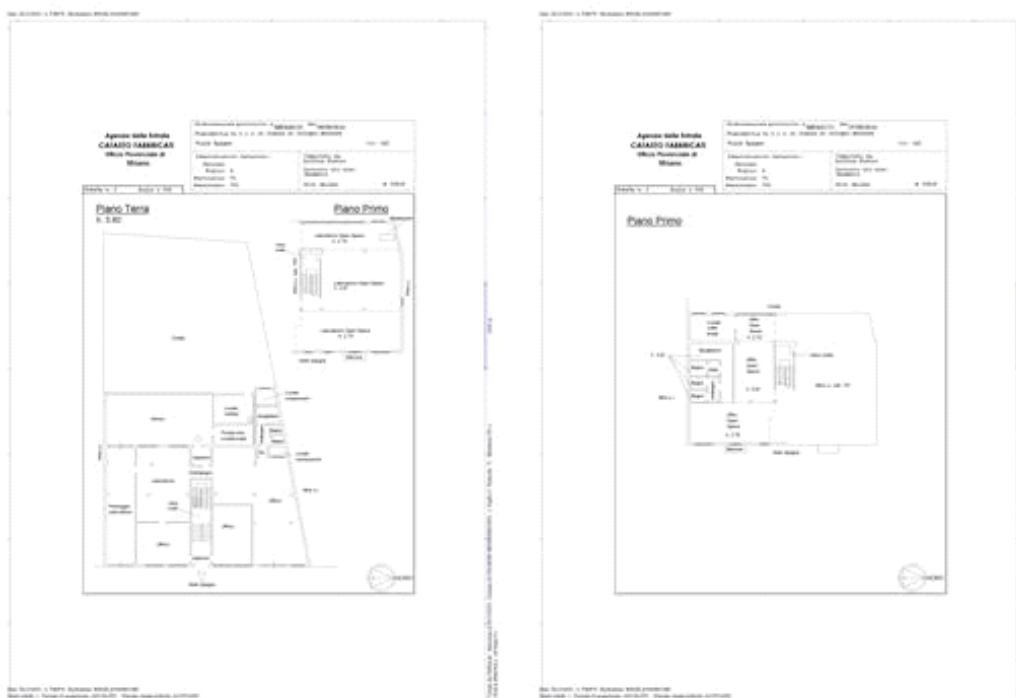
CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche interne e aumento di unità immobiliari
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali relativo a 4 unità immobiliari: €200,00
- pratica di variazione catastale: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: si stimano 20 giorni



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN COLOGNO MONZESE VIALE SPAGNA 145

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a COLOGNO MONZESE viale Spagna 145, della superficie commerciale di **809,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di pignoramento venne costruito con regolare autorizzazione Comunale nel 1986 e successivamente modificato per adeguamento alle nuove intervenute necessità, anche con cambio d'uso delle abitazioni in laboratorio. La struttura è mista in muratura e cemento armato con copertura a doppia falda leggermente inclinata. Attualmente l'immobile risulta suddiviso in varie porzioni che, ad eccezione di un ingresso comune al vano scala possono essere gestite autonomamente per attività, principalmente per uffici, laboratorio o deposito. Le finiture interne variano in funzione dell'attività svolta nelle varie porzioni ovvero: i pavimenti delle zone adibite ad ufficio al piano terra sono in parte in piastrelle mentre le zone in cui è svolta attività artigianale ha finitura del tipo a cemento; al piano primo i pavimenti sono in piastrelle così come i rivestimenti dei bagni. I serramenti sono in metallo a profilo piuttosto semplice. A piano terra, nella zona retrostante, è presente un'area a verde di circa 330 mq.

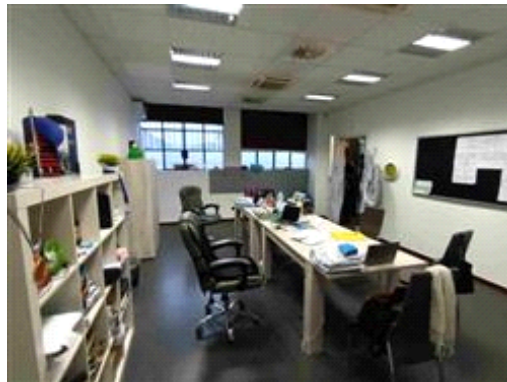
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra - primo, ha un'altezza interna di mt. 3,00 / 4,00. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 71 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 3.510,00 Euro, indirizzo catastale: Viale Spagna n. 145, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO

*** , derivante da variazione diversa distribuzione spazi interni abitazione laboratorio e ufficio

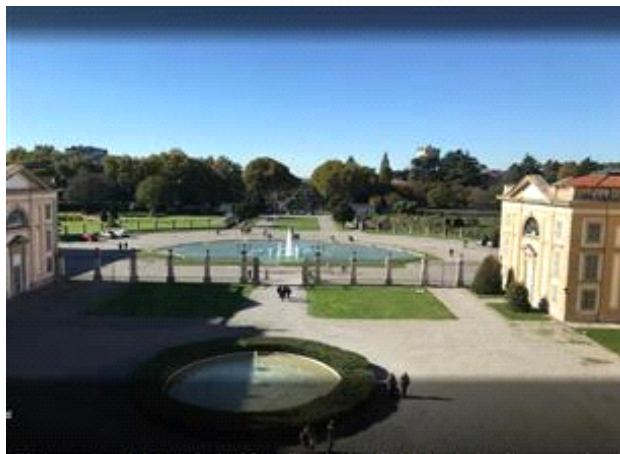
- foglio 4 particella 71 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 2.808,23 Euro, indirizzo catastale: Viale Spagna n. 145, piano: 1, intestato a ***
DATO OSCURATO *** , derivante da variazione per diversa distribuzione spazi interni abitazione laboratorio e ufficio

L'intero edificio sviluppa due piani, due piani fuori terra, zero piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Monza - Milano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

aeroporto distante Linate a circa 11 Km

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

tangenziale distante a circa 850 mt.

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

metropolitana distante a circa 1,1 km.

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ferrovia distante a circa 5 km.

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

autobus distante a circa 50 metri

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

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 venne costruito con regolare autorizzazione Comunale nel 1986 e successivamente modificato per adeguamento alle nuove intervenute necessità, anche con cambio d'uso delle abitazioni in laboratorio. La struttura è mista in muratura e cemento armato con copertura a doppia falda leggermente inclinata. Attualmente l'immobile risulta suddiviso in varie porzioni che, ad eccezione di un ingresso comune al vano scala possono essere gestite autonomamente per attività, principalmente per uffici, laboratorio o deposito. Le finiture interne variano in funzione dell'attività svolta nelle varie porzioni ovvero: i pavimenti al piano terra sono in parte in piastrelle e in parte con finitura tipo cemento; al piano primo i pavimenti sono in piastrelle così come i rivestimenti dei bagni. I serramenti sono in metallo a profilo piuttosto semplice.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: pannelli aperti realizzato in metallo con apertura anta e scorrevole

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi esterni: finestre realizzati in metallo

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: porte realizzati in plastica

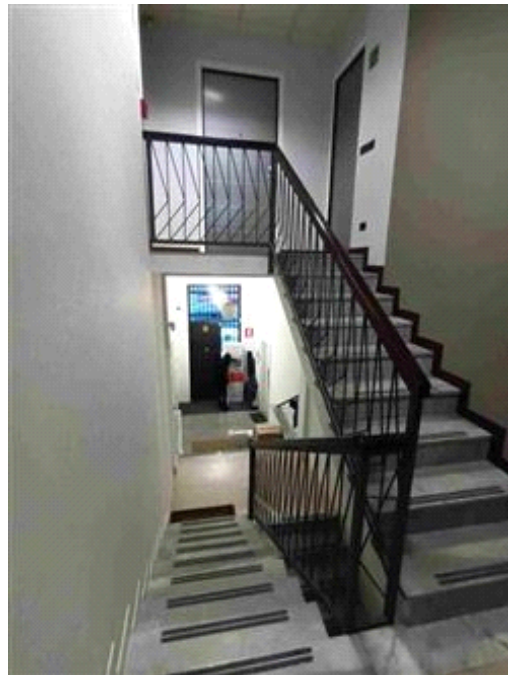
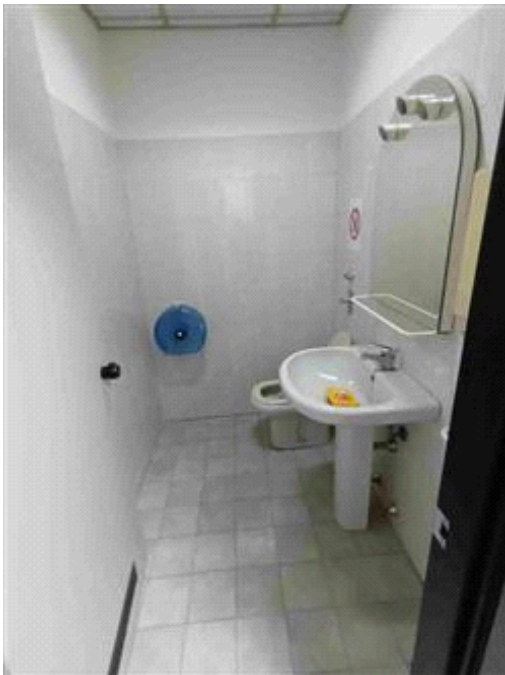
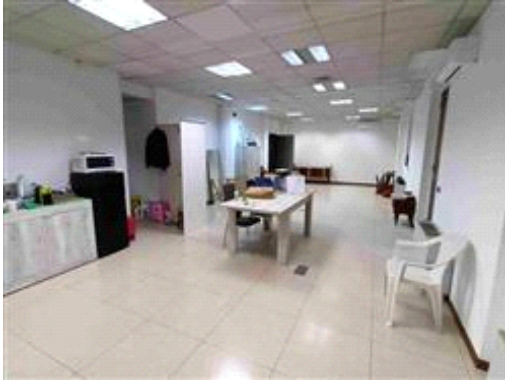
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento esterno: realizzato in rigato plastico

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in vario

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



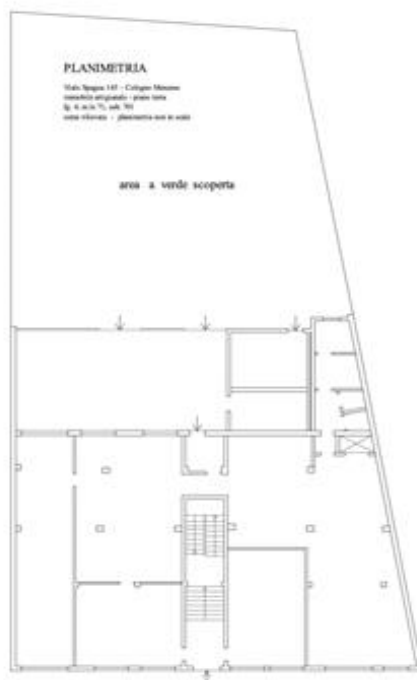


CONSISTENZA:

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
uffici, laboratori, deposito, ecc.	770,00	x	100 %	=	770,00
area esterna	330,00	x	10 %	=	33,00
balconi e terrazzi	20,00	x	30 %	=	6,00
Totale:	1.120,00				809,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia immobiliare CA Real estate

Descrizione: palazzina indipendente con uffici direzionali

Indirizzo: via Rossini 33 - Cologno Monzese

Superfici principali e secondarie: 1360

Superfici accessorie:

Prezzo: 720.000,00 pari a 529,41 Euro/mq

Distanza: 1,800.00 m

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Premesso che la valutazione ha tenuto conto del solo valore dell'edificio, al netto degli impianti specifici dell'attività in essere o svolta, si riferisce che, non essendo stati rilevati nella zona di interesse immobili con le medesime caratteristiche di quello oggetto della presente stima, la valutazione è espressa tenendo conto delle caratteristiche strutturali, di quelle di finitura, dello stato di conservazione e manutenzione e del grado della sua appetibilità in funzione della zona in cui è collocato; inoltre si sono considerate e valutate le Norme Tecniche comunali per verificare la presenza di volumetria residua, al momento non rilevata.

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: 809,00 x 650,00 = **525.850,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 525.850,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 525.850,00**

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. Trattandosi di una stima finalizzata ad una procedura forzata si applica una riduzione del valore del 15% com’è prassi del Tribunale.

[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 Cologno Monzese, 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 Gorgonzola, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Cologno Monzese, agenzie: tecno casa - Grimaldi - tempo casa - professionisti, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: siti online

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	809,00	0,00	525.850,00	525.850,00
				525.850,00 €	525.850,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 7.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 518.650,00**

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: **€ 77.797,50**

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: **€ 52,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 440.800,00**

data 23/03/2023

il tecnico incaricato
GEOM. AURELIO ARNALDINO