



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

116/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO CENTRO COMMERCIALE KENNEDY

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DR. SIMONE ROMITO

CUSTODE:
Dr. Emanuele Gentili

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/10/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ROSANNA RIZZETTO

CF:RZZRNN60H46L085I
con studio in SEREGNO (MB) Via Colombo, 24
telefono: 0362224148
email: studiorizzetto@gmail.com
PEC: rosanna.rizzetto@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 116/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a BRUGHERIO Via John e Robert Kennedy 28, della superficie commerciale di **182,00** mq per la quota di 1000/1000 di diritto di superficie (***** DATO OSCURATO *****) per 90 anni, di cui 62 restanti

All'interno del Centro Commerciale Kennedy, negozio al piano terra composto da un unico locale oltre servizio igienico e tre posti auto nel piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,50. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 4 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 150 mq, rendita 3.238,19 Euro, indirizzo catastale: Via John e Robert Kennedy , piano: T, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: da nord in senso orario: passaggio comune, scala comune, area comune, rampa di accesso al piano interrato, altra unità immobiliare

Segue e compete la proporzionale quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni come indicati nell'atto di provenienza e dal Regolamento di Condominio vigente.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1991.

A.1 **posto auto**, composto da spazio coperto , sviluppa una superficie commerciale di **5,40** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 4 sub. 82 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 44,62 Euro, indirizzo catastale: Via John e Robert Kennedy, piano: S1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: ente comune, altra unità immobiliare, passaggio comune, altra unità immobiliare

A.2 **posto auto**, composto da spazio coperto, sviluppa una superficie commerciale di **4,80** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 4 sub. 83 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 16 mq, rendita 39,66 Euro, indirizzo catastale: Via John e Robert Kennedy , piano: S1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: ente comune, altra unità immobiliare, passaggio comune, altra unità immobiliare

A.3 **posto auto**, composto da spazio coperto, sviluppa una superficie commerciale di **5,70** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 4 sub. 94 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 44,62 Euro, indirizzo catastale: Via John e Robert Kennedy, piano: S1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: passaggio comune, altra unità immobiliare, rampa di accesso al piano interrato, altra unità immobiliare

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	182,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	15,90 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 201.496,67
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 151.122,50
Data della valutazione:	10/10/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo Contratto commerciale della durata di 6 anni, stipulato il 01/09/2007, **con scadenza il 31/08/2019**, registrato il 01/10/2007 a Agenzia delle Entrate di Monza ai nn. 825/3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €29.748,00.

Si precisa che il conduttore non ottempera ai pagamenti nè delle spese condominiali nè dei canoni di locazione, il custode ha intrapreso formalmente il procedimento di sfratto per morosità.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca , iscritta il 27/11/1991 a Milano 2 ai nn. 90247/20168.

Non risulta rinnovata

ipoteca cancellata, iscritta il 05/02/1999 a Milano 2 ai nn. 9431/2349.

Cancellata con comunicazione n.4713 del 03.03.2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 26.02.2010. Cancellazione totale eseguita in data 30.03.2010 - art.13 comma 8-decies DL 7/2007, art.40 bis Dlgs 385/1993.

ipoteca cancellata, iscritta il 19/06/2003 a Milano 2 ai nn. 93278/18590.

Cancellata con annotazione n.16507 del 27.04.2006.

ipoteca , stipulata il 16/04/2008 a firma di Notaio Luca Zona ai nn. 18949/10824 di repertorio, iscritta il 22/04/2008 a Milano 2 ai nn. 52402/12830, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto notarile.

Importo ipoteca: €160.000,00.

Importo capitale: €80.000,00.

Durata ipoteca: 6 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/01/2017 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1349 di repertorio, trascritta il 09/02/2017 a Milano 2 ai nn. 14977/9623, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

A garanzia della somma di €35.684,05 oltre spese ed interessi.

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:	€ 12.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 32.578,05

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/05/1993), con atto stipulato il 05/05/1993 a firma di Notaio Lodovico Barassi ai nn. 60261/15314 di repertorio, trascritto il 24/05/1993 a Milano 2 ai nn. 39298/27387, in forza di atto di compravendita.

La società Giambelli spa con sede in Vimercate ha venduto alla società [REDACTED] la proprietà superficiaria, per la durata di 90 anni dal 7.02.1990.

[REDACTED] enzione del Notaio Lodovico Barassi del 7.02.1990 rep.n.46580/13225 registrata a Milano il 23.02.1990 al n.2354 serie 1V, trascritto a Milano 2 il 7.03.1990 con nota n.20952/15711, ha concesso alla [REDACTED] spa il diritto di superficie per la durata di anni 90 a decorrere dal 7.02.1990; convenzione modificata con l'atto del Notaio Lodovico Barassi del 8.04.1992 rep.n.55362/14550 registrato a Milano il 16.04.1992, trascritto a Milano 2 il 21.04.1992 con nota n.34065/24380

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **10421/89**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuovo fabbricato ad uso centro commerciale, presentata il 08/11/1988, rilasciata il 07/06/1989 con il n. 29720 di protocollo, agibilità del 28/11/1991 con il n. 35097 di protocollo

Concessione Edilizia N. **135/91**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifica conc.n.29720 del 7.06.1989 e concessione in sanatoria n.18433 del 9.08.1991 per modifiche apportate, presentata il 21/10/1991, rilasciata il 22/11/1991 con il n. 35721 di protocollo, agibilità del 28/11/1991 con il n. 35097 di protocollo

Concessione in Sanatoria N. **10421**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere in variante, presentata il 24/06/1991, rilasciata il 12/08/1991 con il n. 023386 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rimozione di murature interne

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia di sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- tecnico, spese e diritti: €2.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Demolizione murature interne

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Docfa di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni

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

Costi di regolarizzazione:

- tecnico, spese e diritti: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BRUGHERIO VIA JOHN E ROBERT KENNEDY 28

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a BRUGHERIO Via John e Robert Kennedy 28, della superficie commerciale di **182,00** mq per la quota di 1000/1000 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 90 anni, di cui 62 restanti

All'interno del Centro Commerciale Kennedy, negozio al piano terra composto da un unico locale oltre servizio igienico e tre posti auto nel piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,50. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 4 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 150 mq, rendita 3.238,19 Euro, indirizzo catastale: Via John e Robert Kennedy , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: passaggio comune, scala comune, area comune, rampa di accesso al piano interrato, altra unità immobiliare

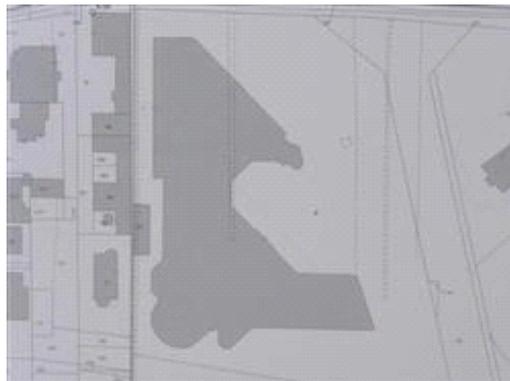
Segue e compete la proporzionale quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni come indicati nell'atto di provenienza e dal Regolamento di Condominio vigente.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1991.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica



infissi interni: realizzati in alluminio e vetro



Degli Impianti:

termico: centralizzato





CLASSE ENERGETICA:



[21,19 KWh/m²/anno]

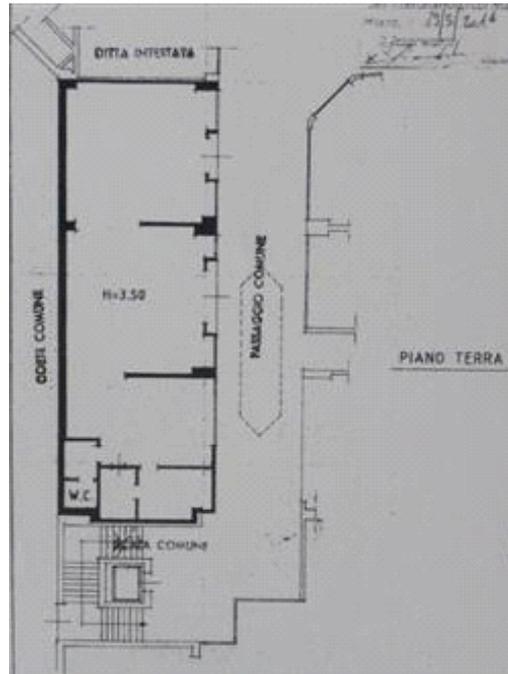
Certificazione APE N. 15034-000559/10 registrata in data 23/12/2010

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

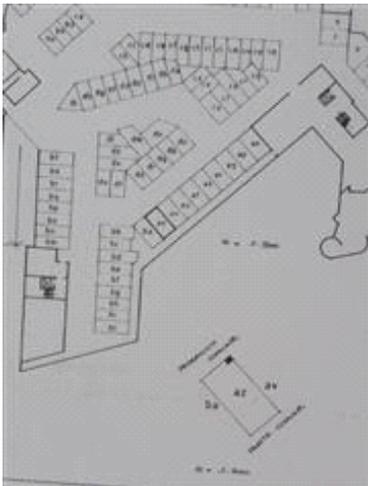
descrizione	consistenza		indice		commerciale
negozio	182,00	x	100 %	=	182,00
Totale:	182,00				182,00



ACCESSORI:

posto auto, composto da spazio coperto, sviluppa una superficie commerciale di **5,40** Mq.
Identificazione catastale:

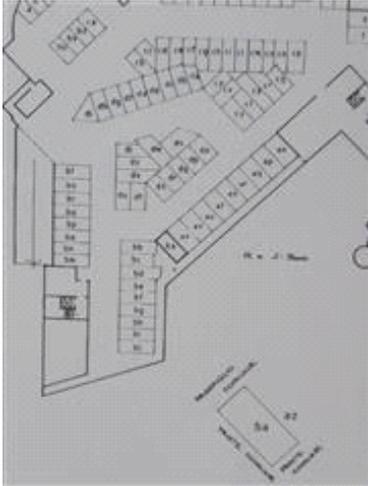
- foglio 35 particella 4 sub. 82 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 44,62 Euro, indirizzo catastale: Via John e Robert Kennedy, piano: S1, intestato a ***
DATO OSCURATO ***
Coerenze: ente comune, altra unità immobiliare, passaggio comune, altra unità immobiliare



posto auto, composto da spazio coperto, sviluppa una superficie commerciale di **4,80** Mq.
Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 4 sub. 83 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 16 mq, rendita 39,66 Euro, indirizzo catastale: Via John e Robert Kennedy, piano: S1, intestato a ***
DATO OSCURATO ***

Coerenze: ente comune, altra unità immobiliare, passaggio comune, altra unità immobiliare

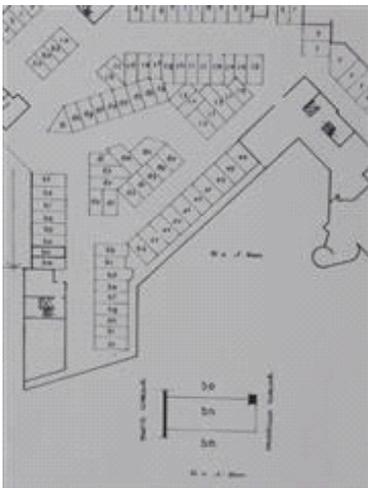


posto auto, composto da spazio coperto, sviluppa una superficie commerciale di **5,70 Mq.**

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 4 sub. 94 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 44,62 Euro, indirizzo catastale: Via John e Robert Kennedy, piano: S1, intestato a ***
DATO OSCURATO ***

Coerenze: passaggio comune, altra unità immobiliare, rampa di accesso al piano interrato, altra unità immobiliare



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/08/2018
 Fonte di informazione: www.immobiliare.it
 Descrizione: Al piano terra del Centro Commerciale Kennedy negozio con n.4 posti auto
 Indirizzo: Via Kennedy
 Superfici principali e secondarie: 110
 Superfici accessorie: 22
 Prezzo/Prezzo richiesto: 200.000,00 pari a 1.515,15 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 17/08/2018
 Fonte di informazione: www.casa.it
 Descrizione: All'interno del Centro Commerciale Kennedy negozio al piano primo e due posti auto al piano interrato
 Indirizzo: Via Kennedy
 Superfici principali e secondarie: 79
 Superfici accessorie: 11
 Prezzo/Prezzo richiesto: 138.000,00 pari a 1.533,33 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate OMI (17/08/2018)
 Valore minimo: 1.600,00
 Valore massimo: 2.300,00
 Note: negozi in stato conservativo normale
 Rilevazione dei prezzi degli immobili della Provincia di Monza e Brianza Camera Commercio
 Valore minimo: 1.550,00
 Valore massimo: 2.500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	182,00	x	1.500,00	=	273.000,00
Valore superficie accessori:	15,90	x	1.500,00	=	23.850,00
					296.850,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 296.850,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 204.496,67**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale l'immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale intrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS).

Si è utilizzato il metodo comparativo con stima del valore dell'immobile, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, in base alle loro

caratteristiche tecnico-economiche.

La consistenza è stata calcolata in seguito al rilievo effettuato al sopralluogo del 25.07.2018.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Brugherio, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza della Provincia di Monza e Brianza, ed inoltre: siti web del settore immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	182,00	15,90	296.850,00	204.496,67
				296.850,00 €	204.496,67 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 201.496,67**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** 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: **€ 50.374,17**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 151.122,50**

data 10/10/2018

il tecnico incaricato
ROSANNA RIZZETTO

