



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 544/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MILANO - SOCIETÀ' COOPERATIVA

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. Alessandro Longobardi

CUSTODE:  
Dott. Alessandro Lafratta

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/01/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Rodolfo Longoni**

CF: LNGRLF59H24I625Q  
con studio in SEREGNO (MB) VIA CADORE N° 226  
telefono: 0362231336  
email: rudylongoni@gmail.com  
PEC: rodolfo.longoni@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 544/2020

## LOTTO 1

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

**A**

UFFICIO DI PERTINENZA AL LABORATORIO/DEPOSITO sito nel Comune di LISSONE (MB) in Via San Michele del Carso n° 37, della superficie commerciale di **397,37** mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) Superficie lorda totale dei due livelli 443,0 mq. (piano rialzato/terreno e piano seminterrato).

L'unità immobiliare urbana oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato con cortile interno comune ed aree di accesso pedonale e carraio; l'immobile è di disegno architettonico articolato ed è costituito da un complesso residenziale denominato "Condominio San Michele", disposto su tre piani fuori terra (piani terra, primo e secondo) per complessive dodici unità abitative ad uso residenziale, uffici e laboratorio, oltre a cantine e posti auto in piano terreno e circostante area accessoria di pertinenza avente accesso pedonale dalla pubblica Via San Michele del Carso civico n° 37;

L'immobile oggetto di stima è posto su due livelli al piano rialzato/terreno e seminterrato le soluzioni architettoniche e distributive sono semplici, l'immobile di non recente costruzione è stato oggetto di completa ristrutturazione ed è in condizioni generali di manutenzione più che sufficienti, è costituito dai seguenti vani:

**a) al piano rialzato/terreno:** vano ingresso-deposito/laboratorio, vano ufficio pertinenziale al laboratorio, oltre a vani disimpegno ai vani servizio igienico, oltre ad area di ingresso esterna posta sul confine ovest con la linea ferroviaria FS e scala e pianerottolo di accesso dal cortile interno.

**b) al piano seminterrato:** vano ufficio di pertinenza al laboratorio, oltre a vano disimpegno al vano servizio igienico e vano ripostiglio.

Tutti gli impianti: elettrico, idraulico e di riscaldamento sono realizzati sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è autonomo, con termosifoni in alluminio, la caldaia è posta nella parete esterna perimetrale accessibile dal cortile interno.

I materiali di finitura utilizzati nell'appartamento sono di livello medio, si consiglia nell'immediato futuro, il controllo e la verifica dello stato di manutenzione di tutti gli impianti: gas, idrico ed elettrico che sono stati rilevati dallo scrivente con funzionamento normale ad eccezione dell'impianto di scarico del servizio igienico posto al piano seminterrato che deve essere oggetto di un intervento di riparazione o eventuale completo rifacimento.

Le pavimentazioni nei due livelli sono realizzate in VINILICO (Pvc) con finitura effetto legno, sono realizzate in CERAMICA le pavimentazioni e i rivestimenti dei disimpegni e dei servizi igienici, in condizioni sufficienti.

I serramenti esterni sono in alluminio anodizzato grigio con vetro doppio, in stato di manutenzione sufficiente, i serramenti interni sono in legno tamburato in condizioni sufficienti, le porte d'accesso sono realizzate in alluminio anodizzato con specchiature trasparenti. Si segnala lo stato di manutenzione insufficiente della verniciatura del cancello e della recinzione in metallo poste su via San Michele del Carso.

#### **Caratteristiche strutturali e rifiniture del complesso residenziale.**

il complesso residenziale, presenta struttura portante di pilastri e travi in c.a. e solai in latero - cemento; le murature di tamponamento/perimetrali sono a cassetta dello spessore di 30 cm ed i tramezzi interni sono realizzati in forati dello spessore di 10 cm. Il corpo scala condominiale, è realizzato con struttura portante in c.a. le murature perimetrali ed interne sono intonacate e tinteggiate.

L'androne condominiale posto su via San Michele del Carso, con cancello e cancelletto ad apertura motorizzata consente l'accesso pedonale e carraio al cortile comune. I prospetti esterni ed interni sul cortile del fabbricato condominiale, si presentano in condizioni di manutenzione e conservazione, sufficiente ad eccezione di alcune porzioni di intonaco che mostrano sfarinature ed efflorescenze.

#### **Vano posto auto coperto**

L'unità immobiliare é costituita da un posto auto sito al piano terreno all'interno di un fabbricato adibito ad autorimessa collettiva, con accesso dal cortile comune condominiale. Il posto auto di pianta rettangolare e superficie utile di circa 15 mq. la pavimentazione è realizzata in calcestruzzo liscio del tipo industriale, le pareti, sono realizzate con blocchetti in calcestruzzo vibrato prefabbricati faccia a vista, la porta di accesso, con normale serratura a chiave, è del tipo basculante in lamiera zincata. Infine, l'impianto elettrico è del tipo a vista con tubi in pvc.

#### **CARATTERISTICHE:**

- struttura portante in c.a.
- solai in latero cemento, con completamento in opera
- tamponamenti interni e esterni in laterizio intonacato al civile
- pavimenti realizzati in PVC effetto legno
- rivestimenti bagni: piastrelle in ceramica
- serramenti esterni in alluminio con vetro doppio
- serramenti interni, in legno tamburato
- impianti elettrici sottotraccia
- impianto idrico-sanitario sottotraccia
- impianto gas sottotraccia
- impianto riscaldamento autonomo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1, ha un'altezza interna di 350 cm.

#### **Identificazione catastale:**

- **foglio 20 particella 182 sub. 734** (catasto fabbricati), categoria C/3 classe 6, consistenza 409 mq. Superficie totale catastale 452,0 mq. rendita 971,66 Euro, indirizzo catastale: Via San Michele del Carso n° 37, piano: T - S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
**Coerenze:** Coerenze da nord in senso orario:
- **a) del laboratorio al piano terra con area di proprietà**, a corpo: Via San Michele del Carso, unità di cui al subalterno 707, cortile comune, posti auto di cui ai subalterni 732 e 731, parte comune, posto auto di cui al subalterno 728, cantine di cui ai subalterni 712, 717 e 713, altra proprietà, proprietà "Ferrovie dello Stato" od aventi causa;
- **b) - del locale ad uso laboratorio/deposito al piano interrato:** Via San Michele del Carso, unità di cui al subalterno 707, cortile comune, altra unità, terrapieno;

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1946 ristrutturato nel 2013.

#### **A.1**

**posto auto**, composto da 1 posto auto al coperto in edificio destinato ad autorimessa collettiva.

#### **Identificazione catastale:**

- **foglio 20 particella 182 sub. 723** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 33,26 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN MICHELE DEL CARSO n° 37 , piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
**Coerenze:** Coerenze da nord in senso orario: posto auto di cui al subalterno 724, corsello comune, proprietà di terzi al mappale 271, cantina di cui al subalterno 711.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	397,37 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	10,50 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 389.354,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 330.950,90
Data della valutazione:	03/01/2023

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

**ipoteca volontaria attiva**, iscritta il 28/09/2011 all' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Circonscrizione di Milano 2 - Territorio ai nn. 111276/23734, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: €610.000,00.

La formalità è riferita solamente a Lotto 1

**ipoteca legale attiva**, iscritta il 07/03/2018 a Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Circonscrizione di Milano 2 - Territorio ai nn. 30822/4802, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: €538.996,50.

La formalità è riferita solamente a Lotto 1

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**pignoramento**, stipulato il 22/09/2020 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 4981 di repertorio, trascritta il 05/11/2020 a Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Milano - Circonscrizione di Milano 2 - Territorio ai nn. 124427/79114, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a Lotto 1.

Per la complessiva somma di €202.408,52 oltre interessi e spese.

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 4.845,40</b>
Ulteriori avvertenze:	

L'attuale Amministratore pro tempore in data 19/12/2022 ha comunicato che: invio in allegato il prospetto rateale per la gestione 2021-2022. Il consuntivo non è ancora stato approvato, verrà approvato nel mese di gennaio. Allego il bilancio preventivo della gestione 2021.2022 della proprietà in oggetto. Oltre a queste spese a consuntivo ci sarà la spesa relativa alle spese legali per il recupero del credito pari ad euro 1902,11. Inoltre il condominio aveva deciso di procedere con il superbonus 110%, nel corso dell'assemblea di gennaio si deciderà come procedere a seguito delle ultime normative.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di intera, in forza di atto di compravendita stipulato il 15/09/2011 a firma di Dr. Sergio Todisco, Notaio in Milano ai nn. 180632/45804 di repertorio, trascritto il 28/09/2011 a Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Circoscrizione di Milano 2 - Territorio ai nn. 111275/67923.  
Il titolo è riferito solamente a Lotto 1

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di intera, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 23/12/2004 a firma di Dr. Sergio Todisco, Notaio in Milano ai nn. 163457/35742 di repertorio, trascritto il 12/01/2005 a Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Circoscrizione di Milano 2 - Territorio ai nn. 3026/1713.  
Il titolo è riferito solamente a Lotto 1

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

con atto stipulato il 23/12/2004 a firma di Dr. Bruno Leonardo Trotta, Notaio in Monza ai nn. 53458 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Lotto 1.

Al ventennio gli immobili risultavano di proprietà del della società "SIFRA DI SIRONI UMBERTO E C. S.N.C." con sede in Lissone con codice fiscale 00721970960 in base ad atto di compravendita in data 29 novembre 1990 al n. 41790/4887 di repertorio a rogito Dr. Luigi Roncoroni, Notaio in Desio e trascritto presso "Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Circoscrizione di Milano 2 - Territorio" ai nn. 96819/69048 del 15 dicembre 1990.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Lo scrivente precisa che non ha potuto procedere direttamente e personalmente alla ricerca delle pratiche edilizie inerenti l'immobile oggetto di procedura, con la richiesta di accesso agli atti edilizi.

La verifica delle conformità edilizie-urbanistiche è pertanto riferita alle pratiche e titoli edilizi messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale. Lo scrivente si riserva di modificare-integrare la

presente relazione a seguito dell'EVENTUALE rinvenimento di ulteriori pratiche edilizie ad oggi non EVENTUALMENTE prodotte dall'ufficio tecnico comunale e non visionate.

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

**DIA - Denuncia Inizio Attività N. 36513/2011 del 03/10/2011**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione edilizia: Cambio Destinazione da Deposito /Laboratorio a Deposito /Laboratorio - Ufficio (entrambi destinazioni principali), presentata il 03/10/2011 con il n. 36513 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Lotto 1.

In data 16/12/2011 è stata depositata dal tecnico incaricato per la sopracitata DIA, la richiesta di parere preventivo per il cambio di destinazione d'uso da Deposito/laboratorio a Ufficio, il dirigente dell'ufficio tecnico in data 31/03/2011 ha comunicato che la richiesta poteva essere accolta a determinate condizioni:

- 1) la destinazione d'uso sia specificata nelle tavole come pertinenziale di quella a laboratorio;*
- 2) il cambio d'uso può essere effettuato solo con opere di "ristrutturazione edilizia" poiché dovranno essere realizzate opere funzionali al cambio d'uso.*

I lavori edili sono stati dichiarati ultimati e il collaudo in data 10/09/2013, la comunicazione del fine lavori è stata protocollata in data 10/09/2019.

La tardiva comunicazione del Fine Lavori: In regime di DIA, al completamento delle opere, è previsto l'obbligo per il progettista (o altro tecnico incaricato) di depositare la comunicazione di fine lavori e il collaudo finale e la documentazione prevista dalla normativa vigente (es. , variazione catastale, APE etc.). L'art. 23, comma 7 del D.P.R. 380/01, dispone: 7. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la segnalazione certificata di inizio attività. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale con seguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'articolo 37, comma 5. La sanzione è quantificata in misura fissa pari a €516,00.

**L'agibilità è stata attestata dal Comune di Lissone per silenzio assenso, la domanda è stata presentata il 21/09/2007 prot. 38591.**

**DIA - Denuncia Inizio Attività N. 25397/2007 var. alla Dia 7996/2005**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifica e chiusura finestre, modifica e aggiunta balconi, modifica tavolati interni, presentata il 13/06/2007, agibilità del 09/12/2010.

Il titolo è riferito solamente a Intero condominio.

L'agibilità è stata attestata dal Comune di Lissone per silenzio assenso, la domanda è stata presentata il 21/09/2007 prot. 38591.

**DIA - Denuncia Inizio Attività N. 7996/2005 del 18/02/2005**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione edilizia, presentata il 18/02/2005, agibilità del 09/12/2010.

Il titolo è riferito solamente a Intero condominio

**Permesso di Costruire in Sanatoria ex Art. 32 L. 326 del 24.11.2003 N. 26/2014**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di cambio di destinazione d'uso da laboratorio a uffici a piano rialzato, presentata il 09/12/2004 con il n. 47414 di protocollo, rilasciata il 23/05/2014.

Il titolo è riferito solamente a Parziale Lotto 1 (piano rialzato)

**Permesso di Costruire in Sanatoria N. 110/2013**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione cambio di destinazione da uffici ad abitazione, presentata il 09/12/2004 con il n. 47413/2004 di protocollo, rilasciata il 20/03/2013.

Il titolo è riferito solamente a Parziale Lotto 1

**Permesso di Costruire in Sanatoria N. 94/2013**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche interne, presentata il 09/12/2014 con il n. 47417/2004 di protocollo, rilasciata il 15/03/2013.

Il titolo è riferito solamente a parziale Lotto 1.

Inoltre sono state rilasciate le seguenti pratiche edilizie sul fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di procedura esecutiva:

- Comunicazione opere interne n° 120/1990 del 23/06/1990 - realizzazione modifica tavolati interni
- Concessione edilizia in sanatoria n° 2704/1986 rilasciata 12/07/1996 – realizzazione tettoia nel cortile
- Concessione edilizia in sanatoria n° 2703/1986 rilasciata 12/07/1996 – modifica sagoma esposizione P.1°
- Concessione edilizia in sanatoria n° 2702/1986 rilasciata 12/07/1996 – modifica interne ed esterne P.T.
- Concessione edilizia in sanatoria n° 2701/1986 rilasciata 12/07/1996 – modifica deposito al piano interrato
- Concessione edilizia in sanatoria n° 2700/1986 rilasciata 12/07/1996 – formazione 2 appartamenti al P.1.in difformità alla Licenza edilizia n°2 /1946 del 15/02/1946
- Licenza di Costruzione n° 109/1976 – 100/1976 presentata il 26/04/1978 rilasciata il 04/06/1976 – realizzazione modifiche interne e servizio igienico
- Licenza di Costruzione n° 199/1961 presentata il 29/07/1961 rilasciata il 29/08/1961 – realizzazione fabbricato ad uso esposizione
- Licenza di costruzione n° 62/1957 presentata il 11/03/1957rilasciata il 18/03/1957 – realizzazione soprizzo immobile
- Licenza di costruzione n° 190/1953 presentata il 05/06/1953 rilasciata il 05/06/1953 – realizzazione laboratorio
- Licenza Edilizia n° 109/1976 rilasciata il 04/06/1976 – realizzazione servizio igienico e modifica tavolati interni
- Nulla osta n° 2/1946 presentato il 15/01/1946 rilasciato il 15/01/1946 – realizzazione abitazione e laboratori
- Nulla osta n° 83/1945 presentato il 28/07/1945 rilasciato il 10/08/1945 – realizzazione abitazione e laboratori

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

**PGT - piano di governo del territorio vigente**, in forza di delibera del C.C. n° 63 del 18/07/2013 e aggiornata a seguito delle controdeduzioni versione approvata con delibera del C.C. n° 17 del 28/02/2014.,

### **l'immobile ricade in zona Aree B - Tessuto urbano consolidato residenziale e polifunzionale.**

#### **Norme tecniche di attuazione ed indici:**

Art. 34 Aree B - Aree del tessuto urbano consolidato residenziali e polifunzionali: . Definizione Sono le aree del tessuto edificato organizzate in isolati urbani a destinazione residenziale o con presenza di attività lavorative diverse, anche collocate in edifici con tipologia specifica.

Destinazioni d'uso La destinazione principale di queste aree è la residenza (Gf1) ma sono considerate complementari e compatibili tutte le altre destinazioni d'uso elencate all'art. 4 ad eccezione di quelle riportate di seguito. Sono escluse le funzioni attinenti le attività di magazzinaggio e autotrasporto (Gf2.2) e logistica (Gf 2.3).

Sono inoltre escluse le attività classificate come insalubri di prima classe in applicazione del D.M. 5/9/94 e successive modificazioni e integrazioni. Le attività di commercio al dettaglio (Gf5), i pubblici esercizi ed i locali di intrattenimento e svago (Gf4), sono considerate compatibili alle condizioni di cui al Capo II del presente Titolo. 34.3.

Modalità di attuazione \* Titolo abilitativo semplice. \* Piano Attuativo per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e per gli interventi su lotti di estensione superiore a mq 3.000. È inoltre consentito per una sola volta l'ampliamento degli edifici esistenti fino ad un massimo del 20% della SL esistente e per una nuova SL non superiore a mq 50, anche in difformità rispetto agli indici IF ed IC. Detta facoltà di ampliamento non si applica agli immobili che ne abbiano già usufruito in applicazione delle disposizioni del PRG 1999 o del PGT 2012.

In sede di Piano Attuativo alla capacità edificatoria determinata dalla SL esistente o dall'applicazione dell'indice IF sarà sommata quella determinata dall'applicazione di un incentivo pari al 10% della capacità edificatoria determinata dall'applicazione dell'indice IF stesso.

Nelle tavole di piano (PR 07 e PR 08) sono indicati gli ambiti per i quali la realizzazione degli interventi edilizi è assoggetta alla preventiva approvazione di un piano attuativo unitario ovvero al rilascio di un unico permesso di costruire convenzionato.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

#### **Premessa:**

**Precisazioni sulla regolarizzazione degli abusi e difformità edilizie:** In ordine alla sanatoria delle opere abusive, lo scrivente precisa che:

Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di quanto sopra esposto e nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

NOTA BENE In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato, soprattutto in termini economici, può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale, ma tali assunzioni sono sempre orientative e sempre soggette a modificazioni da parte degli uffici comunali che rilasciano le autorizzazioni e determinano gli oneri economici delle relative sanzioni.

#### **DIFFORMITÀ:**

La verifica degli elaborati grafici di progetto assentito comparati con la planimetria dello stato attuale rilevato dallo scrivente durante il sopralluogo, ha rilevato le seguenti difformità nell'immobile pignorato:

Modifica dei tavolati interni nei servizi igienici del piano rialzato e nel piano seminterrato, consistenti nella diversa posizione dei tavolati divisorii interni.

Per quanto riguarda gli esterni sono difformi: la scala di accesso e la porta di ingresso dal cortile interno e la scala posta sull'ingresso da via San Michele del Carso, modificata in rampa inclinata. (normativa di riferimento: TESTO UNICO EDILIZIA DPR 380/2001)

#### **Le difformità sono regolarizzabili mediante:**

Le modifiche realizzate nel piano seminterrato sono sanabili con la presentazione di un **SCIA in sanatoria (D.P.R. n. 380/2001, art. 37)**.

Le modifiche realizzate nel piano rialzato **non sono sanabili è necessaria la rimessa in pristino dello stato dei luoghi come indicato nel progetto assentito dalla Dia n° 36513/2011.**

#### **Sanzioni**

La realizzazione di interventi edilizi rientranti nell'ambito di applicazione della S.C.I.A. in assenza della presentazione della S.C.I.A. o in difformità della S.C.I.A. presentata comporterà la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a €516,00.

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

#### **Costi di regolarizzazione:**

- Sanzione Comunale: €516,00
- Ripristino dei luoghi dei servizi igienici piano rialzato/terreno: opere edili idrauliche, elettriche; demolizione e ricostruzione tavolati divisorii, opere di finitura (intonaci e piastrelle per pareti e pavimentazioni) a corpo: €9.000,00
- Tecnico incaricato: €2.000,00
- Opere edili di manutenzione dell'impianto fognario del servizio igienico posto al piano seminterrato, a corpo: €4.000,00
- Opere edili di manutenzione delle murature e delle travi soggette a infiltrazioni e condensa del vano al seminterrato, a corpo: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: non definibili anticipatamente saranno determinati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Lissone.

Questa situazione è riferita solamente a Lotto 1

#### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

**CRITICITÀ: BASSA**

##### **Sono state rilevate le seguenti difformità:**

Lo stato dei luoghi della planimetria catastale indicato non è conforme allo stato assentito della Dia n° 36513/2011 per quanto attiene le partizioni interne. Per quanto riguarda gli esterni occorre aggiornare la planimetria catastale per quanto riguarda le seguenti difformità dal progetto della DIA:

- 1) inserire il tavolato divisorio tra il dis.1 e il dis. 2 dei servizi igienici al P.R/T.
- 2) modificare la scala di accesso dalla via San Michele del Carso in rampa inclinata:
- 3) aggiornare le dimensioni più ridotte del pianerottolo di accesso dal cortile interno. (normativa di riferimento: Legge del Catasto)

##### **Le difformità sono regolarizzabili mediante:**

Aggiornamento della planimetria catastale con pratica catastale da presentare al Catasto Urbano con software DOCFA.

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

##### **Costi di regolarizzazione:**

- Tecnico incaricato, compresi oneri catastali: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: da definire

Questa situazione è riferita solamente a Lotto 1

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

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

BENI IN LISSONE VIA SAN MICHELE DEL CARSO 37

**UFFICIO**

DI CUI AL PUNTO A

UFFICIO DI PERTINENZA AL LABORATORIO/DEPOSITO sito nel Comune di LISSONE (MB) in Via San Michele del Carso n° 37, della superficie commerciale di **397,37** mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) Superficie lorda totale dei due livelli 443,0 mq. (piano

rialzato/terreno e piano seminterrato).

L'unità immobiliare urbana oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato con cortile interno comune ed aree di accesso pedonale e carraio; l'immobile è di disegno architettonico articolato ed è costituito da un complesso residenziale denominato "Condominio San Michele", disposto su tre piani fuori terra (piani terra, primo e secondo) per complessive dodici unità abitative ad uso residenziale, uffici e laboratorio, oltre a cantine e posti auto in piano terreno e circostante area accessoria di pertinenza avente accesso pedonale dalla pubblica Via San Michele del Carso civico n° 37;

L'immobile oggetto di stima è posto su due livelli al piano rialzato/terreno e seminterrato le soluzioni architettoniche e distributive sono semplici, l'immobile di non recente costruzione è stato oggetto di completa ristrutturazione ed è in condizioni generali di manutenzione più che sufficienti, è costituito dai seguenti vani:

**a) al piano rialzato/terreno:** vano ingresso-deposito/laboratorio, vano ufficio pertinenziale al laboratorio, oltre a vani disimpegno ai vani servizio igienico, oltre ad area di ingresso esterna posta sul confine ovest con la linea ferroviaria FS e scala e pianerottolo di accesso dal cortile interno.

**b) al piano seminterrato:** vano ufficio di pertinenza al laboratorio, oltre a vano disimpegno al vano servizio igienico e vano ripostiglio.

Tutti gli impianti: elettrico, idraulico e di riscaldamento sono realizzati sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è autonomo, con termosifoni in alluminio, la caldaia è posta nella parete esterna perimetrale accessibile dal cortile interno.

I materiali di finitura utilizzati nell'appartamento sono di livello medio, si consiglia nell'immediato futuro, il controllo e la verifica dello stato di manutenzione di tutti gli impianti: gas, idrico ed elettrico che sono stati rilevati dallo scrivente con funzionamento normale ad eccezione dell'impianto di scarico del servizio igienico posto al piano seminterrato che deve essere oggetto di un intervento di riparazione o eventuale completo rifacimento.

Le pavimentazioni nei due livelli sono realizzate in VINILICO (Pvc) con finitura effetto legno, sono realizzate in CERAMICA le pavimentazioni e i rivestimenti dei disimpegni e dei servizi igienici, in condizioni sufficienti.

I serramenti esterni sono in alluminio anodizzato grigio con vetro doppio, in stato di manutenzione sufficiente, i serramenti interni sono in legno tamburato in condizioni sufficienti, le porte d'accesso sono realizzate in alluminio anodizzato con specchiature trasparenti. Si segnala lo stato di manutenzione insufficiente della verniciatura del cancello e della recinzione in metallo poste su via San Michele del Carso.

#### **Caratteristiche strutturali e rifiniture del complesso residenziale.**

il complesso residenziale, presenta struttura portante di pilastri e travi in c.a. e solai in latero - cemento; le murature di tamponamento/perimetrali sono a cassetta dello spessore di 30 cm ed i tramezzi interni sono realizzati in forati dello spessore di 10 cm. Il corpo scala condominiale, è realizzato con struttura portante in c.a. le murature perimetrali ed interne sono intonacate e tinteggiate.

L'androne condominiale posto su via San Michele del Carso, con cancello e cancelletto ad apertura motorizzata consente l'accesso pedonale e carraio al cortile comune. I prospetti esterni ed interni sul cortile del fabbricato condominiale, si presentano in condizioni di manutenzione e conservazione, sufficiente ad eccezione di alcune porzioni di intonaco che mostrano sfarinature ed efflorescenze.

#### **Vano posto auto coperto**

L'unità immobiliare é costituita da un posto auto sito al piano terreno all'interno di un fabbricato adibito ad autorimessa collettiva, con accesso dal cortile comune condominiale. Il posto auto di pianta rettangolare e superficie utile di circa 15 mq. la pavimentazione è realizzata in calcestruzzo liscio del tipo industriale, le pareti, sono realizzate con blocchetti in calcestruzzo vibrato prefabbricati faccia a vista, la porta di accesso, con normale serratura a chiave, è del tipo basculante in lamiera zincata. Infine, l'impianto elettrico è del tipo a vista con tubi in pvc.

#### **CARATTERISTICHE:**

- struttura portante in c.a.

- solai in latero cemento, con completamento in opera
- tamponamenti interni e esterni in laterizio intonacato al civile
- pavimenti realizzati in PVC effetto legno
- rivestimenti bagni: piastrelle in ceramica
- serramenti esterni in alluminio con vetro doppio
- serramenti interni, in legno tamburato
- impianti elettrici sottotraccia
- impianto idrico-sanitario sottotraccia
- impianto gas sottotraccia
- impianto riscaldamento autonomo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1, ha un'altezza interna di 350 cm.

#### Identificazione catastale:

- **foglio 20 particella 182 sub. 734** (catasto fabbricati), categoria C/3 classe 6, consistenza 409 mq. Superficie totale catastale 452,0 mq. rendita 971,66 Euro, indirizzo catastale: Via San Michele del Carso n° 37, piano: T - S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
**Coerenze:** Coerenze da nord in senso orario:
  - **a) del laboratorio al piano terra con area di proprietà**, a corpo: Via San Michele del Carso, unità di cui al subalterno 707, cortile comune, posti auto di cui ai subalterni 732 e 731, parte comune, posto auto di cui al subalterno 728, cantine di cui ai subalterni 712, 717 e 713, altra proprietà, proprietà "Ferrovie dello Stato" od aventi causa;
  - **b) - del locale ad uso laboratorio/deposito al piano interrato:** Via San Michele del Carso, unità di cui al subalterno 707, cortile comune, altra unità, terrapieno;

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1946 ristrutturato nel 2013.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato						
Ricerca interregionale Area 2022 - Settimane 7						
Provincia: MB (20)						
Comune: LISSONE						
Ricerca/area: C/3 (20730) (18840)						
Codice di area: 01						
Tipologie	Stati conservativi	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq e mese)	
		Min	Max	Superficie (L/m)	Min	Max
Magazzini	NORMALE	400	600	L	5,5	3,7
Negozi	NORMALE	1200	2100	L	7,5	13,5

#### Provincia MB - Brianza NORD

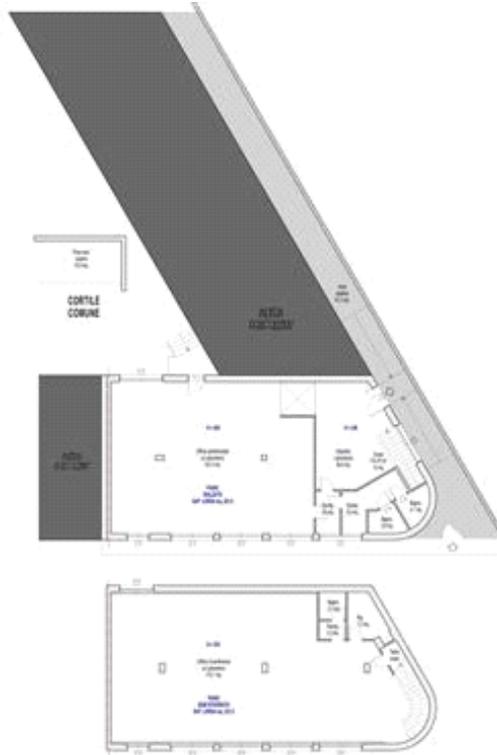
Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi, www.piupizzi.it 1

#### LISSONE (COMPRAVENDITA)

Centro - Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B	€/mq	2.250,00	2.600,00
Centro - Appartamenti recenti e ristrutturati	€/mq	1.275,00	1.800,00
Centro - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare	€/mq	850,00	900,00
Centro - Boxes	€	10.000,00	16.000,00
Centro - Negozi	€/mq	1.750,00	2.800,00
Centro - Uffici nuovi	€/mq	2.000,00	2.300,00
Centro - Uffici recenti	€/mq	1.300,00	1.600,00
Centro - Capannoni nuovi	€/mq	300,00	350,00
Centro - Capannoni	€/mq	300,00	450,00
Periferia - Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B	€/mq	2.150,00	2.500,00
Periferia - Appartamenti recenti e ristrutturati	€/mq	1.100,00	1.600,00
Periferia - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare	€/mq	750,00	800,00
Periferia - Boxes	€	10.000,00	16.000,00
Periferia - Negozi	€/mq	1.200,00	1.800,00
Periferia - Uffici nuovi	€/mq	1.800,00	2.000,00
Periferia - Uffici recenti	€/mq	1.000,00	1.500,00
Periferia - Capannoni nuovi	€/mq	350,00	400,00
Periferia - Capannoni	€/mq	300,00	450,00

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 300 mt	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*cancello:* anta singola cancello di proprietà esclusiva, anta doppia quello comune condominiale realizzato in acciaio verniciato con apertura elettrica

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*infissi esterni:* singola e doppia anta a battente realizzati in alluminio anodizzato

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*infissi interni:* a battente realizzati in legno tamburato. La porta del disimpegno 1 posto al piano rialzato/terreno è stata rimossa.

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*manto di copertura:* realizzato in tegole in cotto

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in non verificata, il rivestimento è realizzato in intonaco civile tinteggiato. alcune porzioni nel cortile interno sono ammalorate e devono essere oggetto di un intervento di manutenzione edile

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pavimentazione interna:* realizzata in pvc sintetico effetto legno e piastrelle di ceramica

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*plafoni:* realizzati in al piano terra controsoffitto in cartongesso al piano seminterrato intonaco civile

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*portone di ingresso:* anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*protezioni infissi esterni:* tapparelle realizzate in pvc

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*scale:* interna con rivestimento in pietra naturale

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*rivestimento interno:* posto in servizi igienici realizzato in piastrelle di ceramica

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

*citofonico:* audio

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*condizionamento:* autonomo con alimentazione a elettrica con diffusori in split

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*elettrico:* sottotraccia, la tensione è di 220V

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*gas:* sottotraccia con alimentazione a metano

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*idrico:* sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*termico:* autonomo i diffusori sono in termosifoni in alluminio

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*fognatura:* con recapito in comunale. problematiche di smaltimento nell'impianto del servizio igienico posto al piano seminterrato

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

*copertura:* a falde costruita in c.a.

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*scale interne:* rapa unica ad arco realizzate in c.a.

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*solai:* solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*strutture verticali:* costruite in c.a.

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*travi:* costruite in c.a.. rilevati lievi distacchi di intonaco in alcune travi nel seminterrato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

Piano rialzato: Ingresso-Deposito Laboratorio	26,80	x	100 %	=	26,80
Piano rialzato: Ufficio pertinenziale al Laboratorio	131,50	x	100 %	=	131,50
Piano Rialzato: Disimpegno 1	4,50	x	100 %	=	4,50
Piano Rialzato: Disimpegno 2	9,30	x	100 %	=	9,30
Piano Rialzato: Bagno 1	3,90	x	100 %	=	3,90
Piano Rialzato: Bagno 2	4,10	x	100 %	=	4,10
Piano seminterrato: ufficio pertinenziale al Laboratorio	170,70	x	80 %	=	136,56
Piano seminterrato: Disimpegno	2,20	x	80 %	=	1,76
Piano seminterrato: Bagno	3,30	x	80 %	=	2,64
Piano seminterrato: Ripostiglio	7,20	x	80 %	=	5,76
P.R.- P.S1: Scala	10,00	x	80 %	=	8,00
P.R.-P.S1: Somma delle superfici nette dei tavolati divisorii interni, delle murature perimetrali e di confine con altre proprietà, calcolate sino alla mezzera quelle confinanti con altre unità immobiliari	69,50	x	90 %	=	62,55
<b>Totale:</b>	<b>443,00</b>				<b>397,37</b>





#### ACCESSORI:

**posto auto**, composto da 1 posto auto al coperto in edificio destinato ad autorimessa collettiva.

#### Identificazione catastale:

- **foglio 20 particella 182 sub. 723** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 33,26 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN MICHELE DEL CARSO n° 37 , piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**Coerenze:** Coerenze da nord in senso orario: posto auto di cui al subalterno 724, corsello comune, proprietà di terzi al mappale 271, cantina di cui al subalterno 711.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Poso auto coperto posto all'interno di un fabbricato adibito ad autorimessa.	15,00	x	70 %	=	10,50
<b>Totale:</b>	<b>15,00</b>				<b>10,50</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/03/2017

Fonte di informazione: PROCEDURA DI DIVISIONE, 448/2014

Descrizione: Negozio al piano terra, mq.106, con servizio igienico, cantina, ripostiglio, oltre autorimessa., 1

Indirizzo: Via Vincenzo Bellini, 6 Lissone, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.150,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 142.250,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 60.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 206.00 m

Numero Tentativi: 7

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/02/2019

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1208/2016

Descrizione: Laboratorio di mq. 60,60 porzione indivisa di un più vasto immobile, già destinato a poliambulatorio, al piano terreno., 2

Indirizzo: Via via Curtatone e Montanara , 28 Lissone, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 23.888,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 23.900,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 276.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/03/2016

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 484/2009

Descrizione: Negozio con laboratorio artigianale adiacente e portico confinante, piano terra, negozio, retro e servizio., 1

Indirizzo: Via Aliprandi, 12 Lissone, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 41.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 188.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 55.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 773.00 m

Numero Tentativi: 7

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/07/2019

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 333/2018

Descrizione: Ampio locale ad uso negozio di mq. 50 a tre vetrine, con ampio retro di forma regolare

che si sviluppa nel cortile interno, oltre locale cantina di mq. 20,80, oltre area denominata "ente urbana" all'interno del cortile di mq. 87., 1

Indirizzo: Via Como, 7 Lissone, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 122.150,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 219.260,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 162.832,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 893.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 23/01/2015

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1132/2012

Descrizione: Negozio adattabile a studio professionale, piano T, mq 42 circa, altezza 3,15 m, ingresso 2 locali e servizio igienico., 2

Indirizzo: Via Como, 14 Lissone, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 53.860,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 40.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 899.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/10/2019

Fonte di informazione: FALLIMENTO, 216/2015

Descrizione: Diritto di superficie per anni 40 di cui 27 anni restanti di box singolo di mq. 16, piano interrato., 134

Indirizzo: Via Garibaldi 23 Lissone, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 4.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 4.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 935.00 m

Numero Tentativi: 3

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

Si è scelto come procedimento estimativo primario il metodo sintetico monoparametrico per confronto; si è pertanto comparato il bene oggetto di valutazione con altri beni della stessa zona, di prezzo noto, aventi analoghe caratteristiche funzionali e/o tecniche e/o manutentive. Come parametro fisico/metrico di confronto è stata utilizzata la superficie lorda commerciale, calcolata secondo gli usi e le consuetudini locali e precisamente:

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

-superfici dei locali accessori e delle pertinenze ragguagliate secondo i coefficienti di cui al DPR 138 del 23/03/1998 e/o secondo "gli usi e consuetudini della Camera di Commercio di Milano" anno 2010 in base alle finiture e dotazioni impiantistiche di detti accessori. Ai valori medi di riferimento individuati nelle indagini di mercato sono stati applicati coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche intrinseche del bene, dello stato di uso e di possesso.

#### **Mercato Immobiliare a Lissone - Dicembre 2022**

Prezzo medio locali commerciali al metro quadro, dedotto dagli annunci immobiliari in vendita a Lissone presenti su Caasa, aggiornato a dicembre 2021: 1.080 €/m<sup>2</sup>.

Prezzo medio mensile al metro quadro in affitto: 9,5 €/m<sup>2</sup> mese.

I prezzi nelle compravendite di locali commerciali a Lissone sono sostanzialmente stabili negli ultimi 6 mesi (+1,07%). La minima crescita delle quotazioni rilevata è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo in esame. La crescita dei prezzi si è fatto più sensibile negli ultimi 3 mesi.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	397,37	x	1.000,00	=	<b>397.370,00</b>
Valore superficie accessori:	10,50	x	1.000,00	=	<b>10.500,00</b>
					<b>407.870,00</b>

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 407.870,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 407.870,00**

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **Valore di vendita forzata:**

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato".

La Banca d'Italia definisce il valore di mercato come (circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1): "L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione". La definizione è in accordo con quella riportata negli Standard internazionali di valutazione (IVS 2007 – S.1): "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato 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".

La definizione è in accordo con quella riportata negli Standard internazionali di valutazione (IVS 2007 – S.1): "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato 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".

Alla luce di quanto sopra esposto, presa visione dell'unità immobiliare così come si presenta nel suo insieme generale e nel suo aspetto esterno, tenuto conto "della vendita forzata", della sua

posizione rispetto al centro cittadino, assunte le opportune informazioni anche presso operatori immobiliari della zona, in merito ai valori correnti di mercato per immobili con analoghe caratteristiche medio-zonali, consultato il bollettino della Camera di Commercio ultimo semestre e l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene di adottare il metodo estimativo per comparazione, attribuendo al fabbricato da stimare il valore equo in analogia ai prezzi medi di mercato già praticati ad altri fabbricati dello stesso genere, di prezzo noto, della stessa zona e di analoghe caratteristiche tecniche. Si è determinato il valore di mercato, ossia il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora il detto bene sia posto in un libero mercato di compravendita, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro tecnico della quantità fisica espressa dalla superficie lorda commerciale, calcolata al lordo delle murature interne e sino alla mezzera di quelle confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze.

#### **PROCEDIMENTI E CRITERI DI STIMA**

La categoria del valore da determinare è, quindi, quella del "valore di mercato".

Cosa si deve intendere esattamente con questa definizione? Esiste ovviamente un'ampia ed abbondante letteratura, più o meno dottrinale, ed una prassi consolidata che da anni si confrontano su definizioni varie. Al sottoscritto pare, anche mutuando in parte quanto detto nel Regolamento 2236/2004 della Commissione Europea del 29/12/04, che si possa ragionevolmente proporre la seguente definizione: "Il valore di mercato di un immobile è quello che ha la maggiore probabilità di verificarsi in una libera transazione tra parti consapevoli e disponibili"

Trattandosi di una stima di tipo giudiziario, con lo scopo specifico di individuare il più probabile valore di mercato da porre a base d'asta (FJV), si sono utilizzati due PROCEDIMENTI (Comparativo parametrico e di Capitalizzazione del reddito locativo costante) con verifica locale delle fonti più consolidate sui valori immobiliari, nonché di quelle tecnico - istituzionali ed emergografiche, anche con valore di validazione delle valutazioni emergenti. Sulla media dei valori rilevati si sono poi applicati dei coefficienti correttivi relazionati con le caratteristiche endogene ed esogene degli immobili, il tutto strutturato sempre come una due diligence ispirata agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e con le opportune verifiche di conformità urbanistica, edilizia e tecnica, per quanto consentito dal LIVELLO di stima.

Per il dettaglio dei calcoli e dei computi, per la definizione e motivazione dei K correttivi, si veda la allegata tabella FONTI.1, che si ritiene quindi come parte integrante della presente valutazione. Si precisa che non tutte le fonti reperite sono riportate integralmente, per semplicità, nella perizia, ma sono reperibili nell'archivio del Perito. Per quanto riguarda le misurazioni delle SIpC (Superfici Lorde Commerciali/Convenzionali) si sono utilizzati i coefficienti (K) di CVI Tecnoborsa – Agenzia Entrate IV del 2011; per le voci non riportate in tale fonte si sono utilizzati il manuale OMI e DPR 138\_98 Catasto.

#### **Da una tale definizione discendono alcune considerazioni:**

- *La locuzione più adatta per definire tale valore dovrebbe sempre essere, come già detto: "il più probabile valore di mercato"; Si tratta, infatti, di un valore teorico - potenziale (quindi virtuale), frutto di una negoziazione ipotetica tra soggetti che dovrebbero operare in un mercato definibile di "concorrenza perfetta".*

La stima di tale valore è, quindi, sicuramente previsionale e probabilistica.

#### **Individuazione delle fonti immobiliari e dati reperiti**

Le fonti informative utilizzate sono di tipo comparativo e parametrico:

#### **In particolare si segnala che:**

- per i valori comparativi - parametrici (prezzi di mercato e saggi di capitalizzazione) sono state reperiti i dati del Ministero delle Finanze (Osservatorio OMI), Osservatorio del Consulente Immobiliare del Sole XXIV Ore, verifiche locali eseguite dal sottoscritto, dati da Agenzie Immobiliari locali, Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio di Monza, UT del Comune, ICI Comunale, stime precedenti, preliminari di compravendita nello stesso complesso).

- Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano Comune censuario di Lissone, ufficio del Registro di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, Ufficio Tecnico del Comune di Lissone
- agenzie: Immobiliare.it, Gabetti, Tecnocasa, Casa.it, Idealista.it
- osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare Camera di Commercio di Monza: Tema - Rilevazione dei prezzi degli immobili, ed inoltre: Osservatorio del Consulente Immobiliare del Sole XXIV Ore - Agenzia Entrate-Banca dati delle quotazioni immobiliari.

#### **IMPORTANTI PRECISAZIONI:**

##### **LA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA INCLUDE I SEGUENTI LIMITI:**

- > - **non sono stati effettuati collaudi di integrità statica sulle strutture portanti;**
- > - **non sono stati effettuati collaudi sul funzionamento degli impianti;**
- > - **non sono state effettuate indagini e analisi sulla presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti esistenti;**
- > - **non sono stati effettuate verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;**

Nonostante sia stata reperita la "Certificazione degli Impianti" non è possibile verificare dal perito l'attuale efficienza degli stessi; alla data del sopralluogo erano normalmente funzionanti benché non di recente installazione, ad eccezione dell'impianto di scarico fognario del servizio igienico del piano seminterrato che deve essere oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria di riparazione.

La determinazione del prezzo base d'asta contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.), che in se contiene anche il rischio per eventuali esborsi per certificare o rendere efficienti gli impianti.

Non si può garantire il rispetto del fabbricato alle disposizioni del DPCM 5.12.1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici ed alle indicazioni previste dall'ex art. 28 della L.10/91 in merito agli obblighi di legge in materia di contenimenti dei consumi energetici, aspetti questi non richiesti specificatamente dal quesito e verificabili solo attraverso prove strumentali e saggi invasivi.

Si precisa che tutti i beni "mobili" presenti all'interno della proprietà, quali per esempio arredi, oggettistica, etc., non sono oggetto della presente valutazione, in quanto gli stessi non sono da considerarsi di pertinenza e strettamente funzionali all'immobile.

L'eventuale onere di pulizia, di riordino e ripristino dello stato di fatto dei luoghi sarà totalmente a carico dell'aggiudicatario.

Si puntualizza infine che non sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste dal quesito.

Per le motivazioni sopra espresse il professionista non garantisce il rispetto dello stato di fatto dei luoghi agli effetti delle disposizioni dettate dal D.lgs. 152/2006, D.Lgs 4/2008 e s.m.i. (materia ambientale).

Sarà onere dell'aggiudicatario effettuare delle specifiche analisi ed approfondimenti in merito.

#### **ULTERIORI OSSERVAZIONI E PRECISAZIONI**

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

1 - degli eventuali vizi o difetti, occulti o meno, o comunque non segnalati nella perizia, del mal funzionamento di impianti. La soluzione di queste problematiche sarà a carico dell'assegnatario; Della eventuale non conformità degli impianti, al di là di quanto eventualmente certificato dal documento di Agibilità.

2 - di eventuali non conformità urbanistiche ed amministrative non evidenti e/o da verificare con il Comune attraverso una procedura "appropriata al contesto"; le indagini sulla regolarità edilizia sono state svolte sulla base dei documenti messi a disposizione dall'Ufficio Tecnico comunale, nell'accesso agli atti.

**3 - L'eventuale minor valore dell'immobile, causato dal maggior costo delle sanatorie "eventualmente non indicate in perizia" si devono comunque intendere comprese nella detrazione del 15% prevista per le vendite forzate giudiziarie. In ogni caso le valutazioni del CTU sulla regolarizzazione delle difformità eventualmente riscontrate deve intendersi sempre subordinata ad una verifica comunale con un progetto "appropriato al contesto" a cura dell'acquirente / assegnatario entro i termini fissati dalla vigente legislazione.**

**L'eventuale minor valore immobiliare, in seguito a maggior oneri derivati dai maggior costi di sanatorie o dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o certificazioni in genere, deve intendersi ricompreso nella detrazione forfettaria operata per la vendita giudiziaria (FJV), anche se di importo superiore alla detrazione.**

**4 - Considerata la tipologia delle difformità riscontrate ai punti precedenti, la natura del compendio immobiliare oggetto di alienazione, lo scrivente invita i potenziali acquirenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare, tramite il proprio tecnico professionista di fiducia, le problematiche esposte nell'elaborato peritale. Contestualmente è buona prassi confrontarsi anche con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune per concordare e coordinare eventuali sanatorie, oblazioni, ripristini dello stato di fatto dei luoghi, etc. - verificare la conformità edilizia aggiornata e le eventuali difformità condominiali;**

**5 - si ribadisce, quindi, che ogni costo per quanto descritto od altro, sarà a carico dell'assegnatario. Si precisa, inoltre, che anche tutti gli eventuali costi per cancellazione di trascrizioni pregiudizievoli, servitù, ecc. che dovessero rimanere a carico degli acquirenti, eventuali costi di adeguamento o di completamento/manutenzione degli impianti, di sezionamenti e/o alimentazioni mancanti, di malfunzionamenti anche meccanici e delle finiture (antifurti, serramenti, porte, sanitari, climatizzazioni, ecc.), di eventuali compartecipazioni a sanatorie condominiali, sono da INTENDERE già detratti dal valore immobiliare con la riduzione operata per la vendita giudiziaria, anche se superiori alla detrazione forfettaria.**

**6 - Si sottolinea che, in ogni caso, l'assegnatario dovrà, prima dell'asta:**

**- verificare e aggiornare con l'Amministratore di Condominio, le spese condominiali insolute, le spese condominiali correnti e la situazione di bilancio del condominio;**

**- verificare con l'amministratore di Condominio, l'esistenza di eventuali servitù aggiornate o non manifestatesi nel corso della perizia, nonché l'allaccio di tutti gli impianti ed il loro normale funzionamento.**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Lissone

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

A	ufficio	397,37	10,50	407.870,00	407.870,00
				<b>407.870,00 €</b>	<b>407.870,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*  
non comodamente divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 18.516,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 389.354,00**

**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: **€ 58.403,10**

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: **€ 330.950,90**

data 03/01/2023

il tecnico incaricato  
Arch. Rodolfo Longoni