



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

520/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
GARDANT LIBERTY SERVICING SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott. Francesco Ambrosio

CUSTODE:
dott.ssa Caterina Doriana Vescera

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/03/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:
Giorgio Ponti - LOTTO UNICO - NEGOZIO

CF: PNTGRG48L10D286A
con studio in DESIO (MB) via Boccaccio, 3
telefono: 0
email: arch@giorgioponti.it
PEC: giorgio.ponti@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 520/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a GIUSSANO via Milano 36, della superficie commerciale di **202,65** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ampio negozio in zona semicentrale, ben servita, affacciato su piazzetta con ampio parcheggio, composto da un vano ad uso negozio, disimpegno, due bagni, cucina e cortile pertinenziale di proprietà al piano terra; al piano interrato, collegato da scala interna, ripostigli/depositi/spogliatoi, due bagni, e un box pertinenziale ad uso autorimessa al piano interrato, collegato da porta con i vani deposito.

NB. Alla data del sopralluogo risulta occupata, senza autorizzazione condominiale, anche una ulteriore parte di cortile comune condominiale (aggiuntiva alla superficie di proprietà), delimitata con vasi e recinzione. La parte di area esterna di proprietà, è coperta con una veranda non autorizzata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1, ha un'altezza interna di 240 cm. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 467 sub. 720 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 138 mq, rendita 2.979,13 Euro, indirizzo catastale: Via Milano 36, piano: T - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/12/2019 Pratica n. MI0404031 in atti dal 03/12/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 116489.1/2019)

Coerenze: tratte da rogito. Da nord in senso orario: del negozio e del cortile in corpo: enti comuni al subalterno 721, altra unità immobiliare al subalterno 718, vano scala ed enti comuni al subalterno 721 per due lati; dei vani al piano sottostrada e del box in corpo: mappale 467, altra unità immobiliare al subalterno 718, enti comuni al subalterno 721, box al subalterno 714, area di manovra comune, box ai subalterni 716 e 717, centrale termica comune, enti comuni.

Superficie catastale totale mq 175

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.

A.1 **box singolo**, composto da un vano, collegato tramite porta ai depositi del piano interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 467 sub. 715 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 47,41 Euro, indirizzo catastale: via Milano 36, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Sup. catastale totale 20 mq

Coerenze: altra u.i., area di manovra comune, altra u.i. su due lati

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	202,65 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	12,40 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 333.058,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 328.419,00
Data della valutazione:	12/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/03/2012 a firma di notaio Roncoroni Giovanni ai nn. 110232/27945 di repertorio, registrata il 08/03/2012 ai nn. 24625/3917, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €3.200.000,00.

Importo capitale: €1.600.000,00.

Durata ipoteca: anni trenta.

A margine risultano: Annotazione ad iscrizione n. 11723 del 22/9/2014 derivante da erogazione a saldo Annotazione ad iscrizione n. 82928/11724 del 22/9/2014 derivante da frazionamento in quota del 12/9/2014 notaio Roncoroni Giovanni n. rep. 116744/32567

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/10/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 6365 di repertorio, trascritta il 24/10/2023 a Milano 2 ai nn. 142621/99650, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

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:	€ 2.893,43
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 4.638,92
Millesimi condominiali:	170,79 negozio;
Ulteriori avvertenze:	6,02 box

Dati comunicati in data 20/2/2024 da Amministratore di condominio Studio Guidi, Mariano Comense. tel. 031/ 3551946 email: guidis@alice.it

Le spese condominiali scadute ed insolute riportate sono riferite alla gestione in corso (ad oggi) e alla gestione precedente, senza il riporto delle gestioni passate. Tali spese sono state detratte dal valore immobiliare accertato. L'amministratore, interpellato in merito agli spazi esterni, osserva quanto segue:

"Per quanto riguarda lo spazio esterno occupato, trattandosi di area condominiale, il condominio aveva autorizzato anni fa tale occupazione, autorizzazione che non è stata rinnovata nell'ultima assemblea e con la richiesta di rimuovere tutto il materiale presente tra i quali vasi e recinzioni varie. Per la veranda, non ho alcuna autorizzazione del condominio ne tanto meno mi risulta ci sia stata un'autorizzazione del Comune di Giussano".

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 30/06/2016), con atto stipulato il 30/06/2016 a firma di notaio Roncoroni Giovanni ai nn. 122132/36656 di repertorio, trascritto il 04/07/2016 a Milano 2 ai nn. 77048/48649

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atti di compravendita

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 25/10/2011 fino al 30/06/2016), con atto stipulato il 25/10/2011 a firma di notaio Roncoroni Giovanni ai nn. 109151/27131 di repertorio, trascritto il 02/11/2011 a Milano 2 ai nn. 124796/76306.

Atto riferito all'originario immobile in Giussano Fg 14, mapp. 467

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **250/08** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova edificazione , presentata il 27/05/2008.

Successiva DIA in variante presentata in data 27 marzo 2013 Pratica edilizia n. 118/13

Comunicazione Inizio Attività **N. 144/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria, presentata il 12/05/2014 con il n. prot. 011771 di protocollo. in data 9 aprile 2014 e` stata presentata al Comune di Giussano la comunicazione di fine lavori. L'Agibilità è stata richiesta in data 14/7/2014 prot. 0018005

DIA **N. 118/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante di fine lavori delle opere previste dalla DIA 250/08 e DIA 416/2011, presentata il 27/03/2013 con il n. 0009352 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

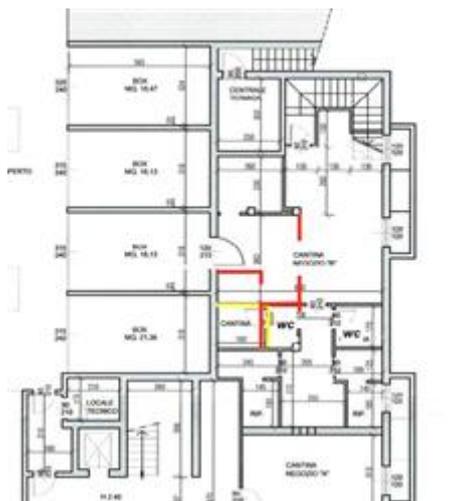
Sono state rilevate le seguenti difformità: piccole differenze nelle quote interne, comunque inferiori al 2% e, pertanto, non considerabili come difformità formali. Sono state rilevati, inoltre, diversi posizionamenti di alcuni tavolati al piano terra e al piano interrato che andranno regolarizzati con una CILA in sanatoria. La veranda esterna non risulta conforme allo stato autorizzato e andrà rimossa, ripristinando così lo stato autorizzato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA in sanatoria, per regolarizzare le difformità interne, comprensiva di costi professionali: €2.500,00
- Rimozione della veranda esterna non autorizzata e della recinzione sulla parte comune, compreso i costi di smaltimento: €2.500,00



PIANTA PIANO INTERRATO CON INDICAZIONE SOMMARIA DELLE DIFFORMITA' (non in scala)



PIANTA PIANO TERRA CON INDICAZIONE SOMMARIA DELLE DIFFORMITA' (non in scala)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GIUSSANO VIA MILANO 36

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a GIUSSANO via Milano 36, della superficie commerciale di **202,65** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ampio negozio in zona semicentrale, ben servita, affacciato su piazzetta con ampio parcheggio, composto da un vano ad uso negozio, disimpegno, due bagni, cucina e cortile pertinenziale di proprietà al piano terra; al piano interrato, collegato da scala interna, ripostigli/depositi/spogliatoi, due bagni, e un box pertinenziale ad uso autorimessa al piano interrato, collegato da porta con i vani deposito.

NB. Alla data del sopralluogo risulta occupata, senza autorizzazione condominiale, anche una ulteriore parte di cortile comune condominiale (aggiuntiva alla superficie di proprietà), delimitata con vasi e recinzione. La parte di area esterna di proprietà, è coperta con una veranda non autorizzata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1, ha un'altezza interna di 240 cm. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 467 sub. 720 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 138 mq, rendita 2.979,13 Euro, indirizzo catastale: Via Milano 36, piano: T - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/12/2019 Pratica n. MI0404031 in atti dal 03/12/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 116489.1/2019)

Coerenze: tratte da rogito. Da nord in senso orario: del negozio e del cortile in corpo: enti comuni al subalterno 721, altra unità immobiliare al subalterno 718, vano scala ed enti comuni al subalterno 721 per due lati; dei vani al piano sottostrada e del box in corpo: mappale 467, altra unità immobiliare al subalterno 718, enti comuni al subalterno 721, box al subalterno 714, area di manovra comune, box ai subalterni 716 e 717, centrale termica comune, enti comuni.

Superficie catastale totale mq 175

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.



VISTA ESTERNA



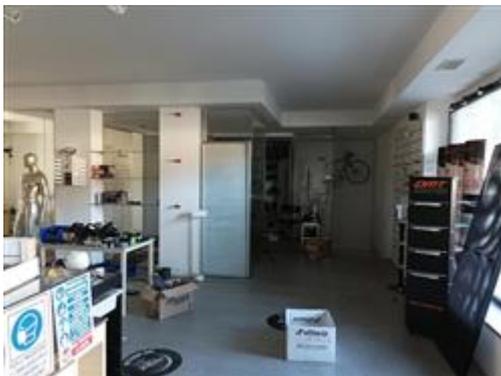
VISTA ESTERNA



INTERNO NEGOZIO



INTERNO NEGOZIO



INTERNO NEGOZIO



INTERNO NEGOZIO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



UBICAZIONE NEL TERRITORIO



UBICAZIONE IN ZONA



VISTA ESTERNA



VISTA ZONA

SERVIZI

- centro sportivo
- supermercato
- municipio
- ospedale
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola per l'infanzia
- negozi al dettaglio
- farmacie
- scuola media superiore



COLLEGAMENTI

- autobus distante 200 m.
- superstrada distante 3 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Ape allegato al rogito



SCALA AL PIANO INTERRATO



BAGNO



BAGNO

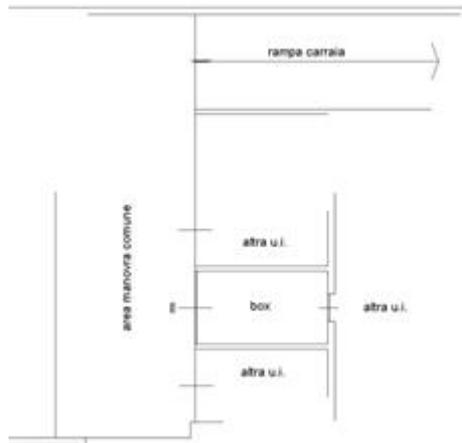


VERANDA

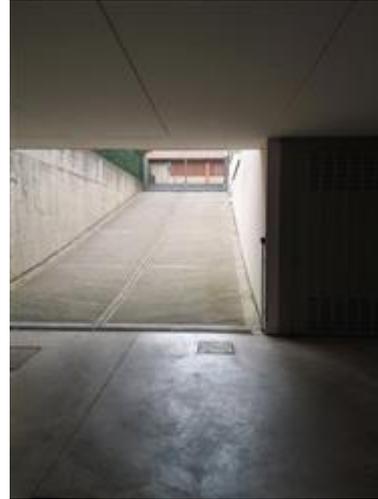


*AREA ESTERNA CON VERANDA E PARTE DEL CORTILE
COMUNE OCCUPATO SENZA AUTORIZZAZIONE*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo (mq catastali)	20,00	x	62 %	=	12,40
Totale:	20,00				12,40



PIANTA BOX (estratto catastale non in scala)



RAMPA ACCESSO AI BOX



ESTERNO BOX



INTERNO BOX

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che, in realtà, si sono utilizzati due procedimenti di stima per il calcolo del valore di

mercato, ed esattamente un procedimento comparativo- parametrico e un procedimento reddituale, poi mediati; quando possibile tali procedimenti vengono integrati e validati con verifiche puntuali su atti di compravendita o annunci di vendita (Asking Prices).

Per quanto riguarda il processo valutativo si sono utilizzate diverse fonti immobiliari, come meglio esposto nella allegata tabella Fonti.1. Nella stessa si sono applicati i necessari coefficienti correttivi per le caratteristiche specifiche degli immobili rispetto alla media a cui fanno riferimento le fonti.

Inoltre, ai fini delle valutazioni sugli andamenti di mercato, sono stati verificati anche i Comparativi delle Aste in corso della zona, forniti da parte di Astalegale nell'applicativo del software per la presente valutazione.

Osservazioni e precisazioni

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

- degli eventuali vizi o difetti, occulti o meno, o comunque non segnalati nella perizia, del malfunzionamento di impianti, di problemi di alimentazione/sezionamento di impianti, soprattutto nel caso di lotti diversificati. La soluzione di queste problematiche sarà a carico dell'assegnatario, così come sotto riportato;
- della eventuale non conformità degli impianti, al di là di quanto certificato dal documento di Agibilità (se esistente) e relativi allegati; compresi gli impianti di smaltimento delle acque piovane e di fognatura;
- di eventuali non conformità urbanistiche ed amministrative non evidenti e/o da verificare con il Comune attraverso una procedura ad hoc; le indagini sulla regolarità edilizia sono state svolte sulla base dei documenti messi a disposizione dall'UT comunale. In particolare, nel caso di non conformità relative a parti condominiali o all'intero condominio in cui l'u.i. è inserita, non è possibile una verifica delle modalità e di costi di sanatoria, sia per la complessità del tema, sia per le competenze del CTU, limitate all'u.i. oggetto di perizia. I costi delle eventuali sanatorie condominiali, nonché gli eventuali maggiori costi per le sanatorie specifiche delle u.i., si devono comunque intendere sempre a carico dell'acquirente assegnatario, che se ne assume il rischio. In ogni caso le valutazioni del CTU sulla regolarizzabilità delle difformità eventualmente riscontrate deve intendersi sempre subordinata ad una verifica comunale con un progetto ad hoc a cura dell'acquirente / assegnatario entro i termini fissati dalla vigente legislazione. L'eventuale minor valore immobiliare, in seguito a dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o certificazioni in genere, rientra nei rischi di acquisto dell'acquirente assegnatario.
- dei beni mobili, se presenti, in quanto non oggetto di pignoramento e, quindi, della presente perizia.

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, si devono comunque intendere anch'essi a carico dell'acquirente assegnatario come qualunque altro costo non descritto.

Quanto sopra detto vale anche per eventuali piccoli spazi (anche interrati), cassonetti, montanti schermati, armadi a muro e/o cassaforti murate e parzialmente occultate, ecc. non facilmente visibili in un sopralluogo e non segnalati dalla proprietà, nè facilmente visibili nei documenti catastali; tutto ciò, quindi, si deve sempre intendere come ricompreso nell'immobile peritato e visto dall'acquirente. Sono da intendersi comprese nei beni immobili peritati anche tutte le PERTINENZE così come definite dagli Artt. 817, 818, 819 del Codice Civile (CC). Per la definizione di BENI IMMOBILI si rimanda anche all'Art. 812 del CC ed in particolare al comma 1, che recita: "Sono beni immobili il suolo, le sorgenti e i corsi d'acqua, gli alberi, gli edifici e le altre costruzioni, anche se unite al suolo a scopo transitorio, e in genere tutto ciò che naturalmente o artificialmente è incorporato al suolo. Sono

mobili tutti gli altri beni".

Si sottolinea che, in ogni caso, si dovrà, prima dell'asta:

- verificare con l'UT del Comune la situazione edilizia ed urbanistica aggiornata;
- verificare con l'amministratore di Condominio, se esistente, la presenza di eventuali servitù aggiornate o non manifestatesi nel corso della perizia, nonchè l'allaccio di tutti gli impianti ed il loro funzionamento.
- verificare e aggiornare con l'Amministratore di Condominio, se esistente, le spese condominiali insolute, le spese condominiali correnti e la situazione di bilancio del condominio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	202,65	x	1.572,00	=	318.565,80
Valore superficie accessori:	12,40	x	1.572,00	=	19.492,80
					338.058,60

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 338.058,60
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 338.058,60

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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, nonchè di quelle tecnico - istituzionali ed emerografiche, 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.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano Territorio, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Giussano, osservatori del mercato immobiliare AT/OMI, Più prezzi.it – CCIA Milano, Borsinoimmobiliare.it, comparativi di Astalegale.net, ed inoltre: fonti locali

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	202,65	12,40	338.058,60	338.058,60
				338.058,60 €	338.058,60 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **5.000,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **333.058,60****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **0%** € **0,00**Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € **0,00**Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € **0,00**Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: € **4.638,92**Riduzione per arrotondamento: € **0,68****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **328.419,00**

data 12/03/2024

il tecnico incaricato
Giorgio Ponti - LOTTO UNICO - NEGOZIO