



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

151/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

UNICREDIT SPA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Caterina Giovanetti

CUSTODE:

Dott.ssa Maria Teresa Ghilardi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/09/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Ing. Giorgio Radaelli

CF:RDLGRG73L02F133B

con studio in USMATE VELATE (MB) via Venezia 8

telefono: 039672027

fax: 0398942596

email: ing.radaelli@gmail.com

PEC: giorgio.radaelli@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 151/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Immobile artigianale attualmente a destinazione ristorante, con residenza annessa, sito a CAVENAGO DI BRIANZA via Sabin 2, della superficie commerciale di **1.339,90** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 99 anni, di cui 72 restanti

Il bene è così composto: IMMOBILE ATTUALMENTE A DESTINAZIONE RISTORANTE: AL PIANO RIALZATO sala ristorante, zona cucina con locali annessi, servizi; AL PIANO SEMINTERRATO vari locali ad uso molteplice, servizi, locale caldaia, box; IMMOBILE ANNESSO AD USO RESIDENZA: AL PIANO PRIMO soggiorno, disimpegno, cucina, wc, n.2 terrazzi; AL PIANO SECONDO disimpegno, n.3 camere, n.2 bagni, n.2 terrazzi.

Presenti vari accessi all'immobile ad uso ristorante, rampa carraia, area esterna, accesso privato a nord, ascensore e montacarichi.

L'altezza interna è: - per l'immobile ad uso ristorante, per la sala principale variabile da mt 1,35 circa a mt 4,20 circa all'intradosso della trave principale in legno, mt 3,00 circa per i locali cucina e annessi, mt 2,40 circa per i servizi, mt 2,50 circa per i locali a piano seminterrato; - per l'immobile ad uso residenza è di mt 2,70 circa a piano primo e secondo.

L'immobile ad uso ristorante è posto al piano rialzato e seminterrato; la residenza è posta al piano primo e secondo. L'edificio ad uso ristorante è esposto su tre lati (nord, ovest, sud), l'immobile ad uso residenza è esposto su due lati (nord, sud).

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 107 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 14.161,25 Euro, indirizzo catastale: VIA ALBERT BRUCE SABIN n.2, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: dell'intero mappale 107: a nord mappale 102; a est mappale 105; a sud mappale 93; a ovest mappale 102
Salvo errori e come meglio in fatto.
- foglio 12 particella 107 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 9 vani, rendita 859,90 Euro, indirizzo catastale: VIA ALBERT BRUCE SABIN n.2, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: dell'intero mappale 107: a nord mappale 102; a est mappale 105; a sud mappale 93; a ovest mappale 102
Salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.339,90 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.466.451,61
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.466.451,61
Data della valutazione:	13/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'immobile residenziale è occupato da terzi senza titolo opponibile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli, usi civici, usucapione, ecc. non trascritti presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportati espressamente nel certificato notarile e/o nell'ultimo atto di provenienza.

Compete all'immobile in oggetto la proporzionale quota di comproprietà delle parti e spazi comuni dello stabile come per Legge e art. 1117 C.C.e, se presente, Regolamento di Condominio.

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:

CONVENZIONE EDILIZIA E COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE, stipulata il 27/01/1998 a firma di Notaio Brienza Arturo ai nn. 24128/6003 di repertorio, trascritta il 20/02/1998 a Milano2 ai nn. 8828.

INTEGRAZIONE con atto notarile Dott. Brienza Arturo del 26/01/1999 rep.25313, trascritto a Milano2 il 10/02/1999 al n.8120. ATTENZIONE: nella convenzione e successive integrazioni, CHE SI RICHIAMANO TUTTE INTERAMENTE e che rimarranno tutte interamente a carico dell'Aggiudicatario, si legge, tra l'altro: --- "Nel caso di costruzione delle abitazioni per il titolare o il custode queste non potranno essere alienate separatamente dalla parte destinata alla produzione"(...); --- "Gli immobili potranno essere ceduti o locati con diritto di prelazione (in caso di alienazione) o di priorità (in caso di locazione o di cessione del diritto d'uso) secondo la seguente graduazione: (...SEGUE ELENCO...); --- "A pena di decadenza del diritto di superficie non potranno essere modificate né la ragione sociale né il tipo di attività prevista dalla concessione edilizia senza il parere vincolante dell'Amministrazione Comunale (...). Nella Convenzione è inoltre stabilito il metodo di calcolo e verifica del prezzo di vendita e del canone di locazione convenzionati che dovranno essere

approvati dall'Amministrazione Comunale, a cui è riservato il diritto di prelazione, in quanto si legge: "In caso di alienazione è riservato il diritto di prelazione al Comune, che dovrà esercitarlo entro mesi tre dalla data di ricevimento della richiesta"(...).

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/06/2008 a firma di Dott. Corioni Giovanni ai nn. 6625/2219 di repertorio, iscritta il 09/07/2008 a Milano2 ai nn. 22544, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: euro 1.700.000,00.

Importo capitale: euro 850.000,00.

Durata ipoteca: 12 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/12/2008 a firma di Dott. Corioni Giovanni ai nn. 7149/2470 di repertorio, iscritta il 08/01/2009 a Milano2 ai nn. 215, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: Euro 225.000,00.

Importo capitale: Euro 150.000,00.

Durata ipoteca: 5 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 06/11/2012 a firma di Dott. Galli Massimo ai nn. 23643/9093 di repertorio, iscritta il 12/11/2012 a Milano2 ai nn. 18909, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 225.000,00.

Importo capitale: Euro 150.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca , stipulata il 11/05/2018 a firma di Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma ai nn. 12065/6818 di repertorio, iscritta il 14/05/2018 a Milano2 ai nn. 10451, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: Euro 176.321,86.

Importo capitale: Euro 88.160,93

ipoteca , stipulata il 14/12/2021 a firma di Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma ai nn. 16623/6821 di repertorio, iscritta il 15/12/2021 a Milano2 ai nn. 33231, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: Euro 136.207,40.

Importo capitale: Euro 68.103,70

ipoteca , stipulata il 28/09/2022 a firma di Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma ai nn. 18796/6822 di repertorio, iscritta il 29/09/2022 a Milano2 ai nn. 27565, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: Euro 885.262,34.

Importo capitale: Euro 442.631,17

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/03/2024 a firma di U.G. Tribunale di Monza ai nn. 2139 di repertorio, trascritta il 28/03/2024 a Milano2 ai nn. 40107/28911, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Non presente amministratore (l'indicazione 0,00 è da intendersi come "non determinabile in sede di perizia").

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 della proprietà dell'area, in forza di atto notarile pubblico di Convenzione Edilizia e costituzione del diritto di superficie (dal 27/01/1998), con atto stipulato il 27/01/1998 a firma di Notaio Dott. Brienza Arturo ai nn. 24128/6003 di repertorio, trascritto il 20/02/1998 a Milano2 ai nn. 8828.

ATTO SUCCESSIVAMENTE INTEGRATO con atto notarile pubblico Dott. Brienza Arturo del 26/01/1999 rep.25313, trascritto a Milano2 il 10/02/1999 al n.8120 di formalità.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 dell'intera proprietà superficiaria, in forza di atto di compravendita (dal 23/06/2008), con atto stipulato il 23/06/2008 a firma di Dott. Corioni Giovanni ai nn. 6624/2218 di repertorio, trascritto il 09/07/2008 a Milano2 ai nn. 89841/50367.

Si segnala atto di trasferimento di sede a rogito Dott.ssa Panbianco Maria Alessandra del 22/10/2010 rep.93398, non ancora trascritto. SI SEGNALE: Annotazione n.9958 del 27/04/2009 (CANCELLAZIONE CONDIZIONE RISOLUTIVA)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 dell'intera proprietà superficiaria, in forza di atto notarile pubblico di Convenzione Edilizia e costituzione del diritto di superficie (dal 27/01/1998 fino al 23/06/2008), con atto stipulato il 27/01/1998 a firma di Notaio Dott. Brienza Arturo ai nn. 24128/6003 di repertorio, trascritto il 20/02/1998 a Milano2 ai nn. 8828.

ATTO SUCCESSIVAMENTE INTEGRATO con atto notarile pubblico Dott. Brienza Arturo del 26/01/1999 rep.25313, trascritto a Milano2 il 10/02/1999 al n.8120 di formalità.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **63-1998** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione edificio artigianale per ristorazione con annessa residenza, rilasciata il

05/02/1999, agibilità del 13/09/2000.

Si SEGNALE: Variante in corso d'opera Pratica n.66/2000 DIA Prot. 30/05/2000. Nota: nelle pratiche sono state rinvenuti disegni in data 09/08/2000 successivi alla DIA, presumibilmente consegnati insieme alla documentazione relativa all'agibilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. 42 del 01/12/2016 e s.m.i., l'immobile ricade in zona Ambito delle attività economiche non produttive terziarie (DT), ricettive (DR), commerciali (DC) espositive (DE). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.32 NTA. Estratto non esaustivo: (...) d. Destinazioni d'uso 1. Le destinazioni d'uso principali di questo ambito sono le attività terziarie e commerciali descritte ai gruppi GF4 e GF5, con le specificazioni ivi contenute. 2. Le attività commerciali descritte ai gruppi GF5.2 e GF5.3 sono ammissibili solo negli ambiti individuati nelle tavole di Piano con apposita sigla. 3. Non sono ammissibili sul territorio di Cavenago di Brianza le attività commerciali descritte ai gruppi GF5.4, GF5.5 e GF5.6. 3. In particolare si intendono ricomprese nella destinazione terziaria e commerciale, in quanto pertinenza della stessa: - residenza per esigenze di custodia e servizio, nella misura di un alloggio non superiore a 120 mq di superficie utile di pavimento per ciascuna unità produttiva di almeno 500 mq di superficie utile di pavimento; per unità terziarie e commerciali di minore dimensione è esclusa la realizzazione di superfici residenziali. Il vincolo di pertinenza delle residenze dovrà essere sancito con atto pubblico, trascritto nei registri immobiliari, da esibire in sede di procedura di rilascio del titolo abilitativo. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari: - le attività non appartenenti al terziario descritte ai gruppo GF6.1. 5. Sono escluse dall'ambito delle attività economiche consolidate (DT, DR, DC e DE), le seguenti destinazioni: - la residenza descritta al gruppo GF1; - le attività agricole descritte al gruppo GF2; - le attività produttive descritte al gruppo GF3; - le attività non appartenenti al terziario descritte ai gruppi GF6.2, GF6.3 e GF6.4; - i servizi pubblici e privati di interesse pubblico o generale descritte al gruppo GF7. (...). Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa comunale e sovracomunale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico e i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista nello svolgimento della propria attività professionale.

Si precisa che le difformità segnalate, nei casi previsti dalla Normativa vigente, per poter essere sanate e non rimosse dovranno rispondere ad una doppia conformità e quindi essere rispondenti alle normative e regolamenti vigenti all'epoca della loro esecuzione ed a quelle vigenti in materia al momento dell'istanza/istruttoria. Si richiamano le normative vigenti e la giurisprudenza in materia, tra cui DPR 380/2001 art. 34 bis e L.105/2024.

La mancata regolarizzazione delle difformità costituisce motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.

Quanto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia migliorative che peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

Inoltre, si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi, a carico dell'aggiudicatario, paragonabili o superiori a quelli indicati.

Rimarranno a completo carico dell'Aggiudicatario eventuali non conformità edilizie/urbanistiche /impiantistiche inerenti l'intero edificio/parti condominiali (esempio cubatura, superficie, altezza, distacchi, superficie coperta, allineamenti, impianti, eccetera) e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare oggetto della presente perizia; il valore finale è pertanto da intendersi comprensivo di tali difformità.

Per l'immobile esistente non può essere garantito il rispetto delle Normative tecniche vigenti all'epoca, attuali o future (ad esempio in merito ai requisiti acustici, sismici, energetici, eccetera); tali aspetti sono infatti riscontrabili solo con verifiche tecniche specialistiche ad hoc per cui qualsiasi problematica o costo che si dovessero presentare per il mancato rispetto di tali Normative (ad esempio in riferimento all'art. DPR 380/2001 art. 36, alla richiesta di agibilità, eccetera) saranno a totale carico dell'Aggiudicatario e da intendersi ricomprese nel valore di stima.

I costi di regolarizzazione esposti o indicati come "Decurtazioni ed adeguamenti del valore" sono indicativi, esclusi oneri fiscali, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella planimetria dell'immobile rinvenuta nella pratica edilizia sussistono delle incongruenze rispetto allo stato di fatto, tra cui: - altezze nella zona della sala ristorante principale a piano rialzato con copertura in legno, che risultano minori di quelle indicate nella sezione dell'edificio; dimensione serramenti (si segnala la presenza di voltini non considerati nei calcoli dei R.A.I.); alcune lesene-muri; mancanza parapetto scala; altezze al piano primo residenza leggermente inferiori a mt 2,70; recinto animali non indicato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria con, tra l'altro, ricalcolo dei R.A.I.; eventuale rimozione recinto coperto animali.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria; rimozione recinto coperto animali. : €10.000,00

Nota: non è stato possibile eseguire le verifiche delle misure di tutti i locali in quanto non indicate espressamente nelle tavole progettuali. Si precisa che in caso di eventuali future varianti o regolarizzazioni dello stato di fatto si ritiene necessario il rispetto di tutte le normative e i regolamenti vigenti al momento dell'istruttoria, con eventuali costi e oneri a completo carico dell'aggiudicatario e da intendersi ricompresi nel valore di stima. Non è stato possibile rilevare il vespaio aerato indicato nelle tavole di progetto; eventuali costi per opere relative rimarranno a carico dell'aggiudicatario e da intendersi ricompresi nel valore di stima. Eventuali opere edili necessarie (ad esempio opere per il rispetto dei R.A.I.) rimarranno a carico dell'aggiudicatario e da intendersi ricompresi nel valore di stima.

Sono state rilevate le seguenti difformità: AUTORIMESSA-CALDAIA- REQUISITI VV.F. nella planimetria dell'autorimessa rinvenuta nella pratica edilizia sussistono delle incongruenze rispetto allo stato di fatto, tra cui: - dimensione serramenti, basculante non areata con griglie.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Opere utili a garantire l'aerazione e i requisiti delle Normative vigenti.

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

Nota: Non sono stati riscontrati certificati di prevenzione incendi (autorimessa, caldaia, ristorante, ecc.); occorre certificare (ed eventualmente adeguare con oneri a carico dell'aggiudicatario, da considerare ricompresi nel valore di stima) il rispetto dei requisiti delle normative Vigili del Fuoco in merito a strutture, separazioni, porte, aerazione, impianti, eccetera. In sede di perizia non è peraltro possibile valutare la resistenza al fuoco di strutture e materiali. Non essendo pertanto possibile determinare preventivamente l'entità delle spese tecniche, oneri, sanzioni, opere edili e/o di ripristino

e/o di adeguamento sono da ritenersi valutate nel valore dell'immobile ridotto come indicato nel capitolo relativo alla stima e rimarranno comunque a completo carico e rischio dell'Aggiudicatario.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella planimetria catastale sussistono delle incongruenze rispetto allo stato di fatto, tra cui: - altezze nella zona della sala principale a piano rialzato con copertura in legno; alcune destinazioni dei locali non corrispondenti alle destinazioni indicate nella pratica edilizia. La superficie catastale dell'appartamento indicata è difforme.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rifacimento planimetrie catastali-Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- Rifacimento planimetrie catastali-Docfa: €1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CAVENAGO DI BRIANZA VIA SABIN 2

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

Immobile artigianale attualmente a destinazione ristorante, con residenza annessa, sito a CAVENAGO DI BRIANZA via Sabin 2, della superficie commerciale di **1.339,90** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 99 anni, di cui 72 restanti

Il bene è così composto: IMMOBILE ATTUALMENTE A DESTINAZIONE RISTORANTE: AL PIANO RIALZATO sala ristorante, zona cucina con locali annessi, servizi; AL PIANO SEMINTERRATO vari locali ad uso molteplice, servizi, locale caldaia, box; IMMOBILE ANNESSO AD USO RESIDENZA: AL PIANO PRIMO soggiorno, disimpegno, cucina, wc, n.2 terrazzi; AL PIANO SECONDO disimpegno, n.3 camere, n.2 bagni, n.2 terrazzi.

Presenti vari accessi all'immobile ad uso ristorante, rampa carraia, area esterna, accesso privato a nord, ascensore e montacarichi.

L'altezza interna è: - per l'immobile ad uso ristorante, per la sala principale variabile da mt 1,35 circa a mt 4,20 circa all'intradosso della trave principale in legno, mt 3,00 circa per i locali cucina e annessi, mt 2,40 circa per i servizi, mt 2,50 circa per i locali a piano seminterrato; - per l'immobile ad uso residenza è di mt 2,70 circa a piano primo e secondo.

L'immobile ad uso ristorante è posto al piano rialzato e seminterrato; la residenza è posta al piano primo e secondo. L'edificio ad uso ristorante è esposto su tre lati (nord, ovest, sud), l'immobile ad uso residenza è esposto su due lati (nord, sud).

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 107 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 14.161,25 Euro, indirizzo catastale: VIA ALBERT BRUCE SABIN n.2, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: dell'intero mappale 107: a nord mappale 102; a est mappale 105; a sud mappale 93; a ovest mappale 102
Salvo errori e come meglio in fatto.

- foglio 12 particella 107 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 9 vani, rendita 859,90 Euro, indirizzo catastale: VIA ALBERT BRUCE SABIN n.2, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: dell'intero mappale 107: a nord mappale 102; a est mappale 105; a sud mappale 93; a ovest mappale 102
Salvo errori e come meglio in fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

negozi al dettaglio
centro commerciale
spazi verde



COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,5 km
autobus distante 0,3 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: realizzato in pannellatura in legno



infissi esterni: a battente o scorrevoli realizzati in alluminio con doppio vetro



protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in alluminio. Non presenti per il piano interrato, per la sala ristorante e per alcuni locali dell'immobile ad uso ristorante e residenza.



pareti esterne: costruite in blocchi di cemento facciavista, c.a. facciavista. Presenti ammaloramenti. Sono inoltre presenti alcune parti



intonacate, che presentano evidenti ammaloramenti.

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica per l'immobile ad uso ristorante e per i locali di servizio per l'immobile residenza; parquet per soggiorno e zona notte immobile residenza

nella media 

rivestimento interno: posto in locali di servizio realizzato in piastrelle di ceramica

nella media 

plafoni: realizzati in legno a vista per la sala ristorante principale

buono 

plafoni: realizzati in intonaco per i locali di servizio a piano rialzato e per l'immobile residenza. Si segnalano ammaloramenti, presumibilmente per infiltrazioni di acqua.

al di sotto della media 

infissi interni: a battente realizzati in metallo/REI per immobile ristorante, legno tamburato per residenza

nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle in gres per la residenza

nella media 

manto di copertura: realizzato in lamiera di alluminio

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: , la tensione è di 220V-380V conformità: Apparentemente conforme in riferimento all'epoca della realizzazione; comunque da verificare, eventualmente adeguare e ri-certificare ad es. nel caso di manomissioni/modifiche -non riscontrabili in sede di perizia- aggiornamento normativo, eccetera

nella media 

termico: autonomo per immobile ad uso ristorante (generatore in centrale termica) e per residenza (caldaietta); i diffusori sono in : ad aria per immobile ad uso ristorante a piano rialzato, caloriferi per residenza. conformità: Da verificare, eventualmente adeguare e ri-certificare ad esempio nel caso di manomissioni/modifiche rispetto al progetto -non riscontrabili in sede di perizia-, aggiornamenti normativi, adempimenti (es. INAIL, VV.F., ecc.) eccetera. Si richiama quanto indicato nel capitolo delle conformità in merito alle Normative VVF.

al di sotto della media 

idrico: sottotraccia conformità: Apparentemente conforme in riferimento all'epoca della realizzazione; comunque da verificare, eventualmente adeguare e ri-certificare ad es. nel caso di manomissioni/modifiche -non riscontrabili in sede di perizia- aggiornamento normativo, eccetera

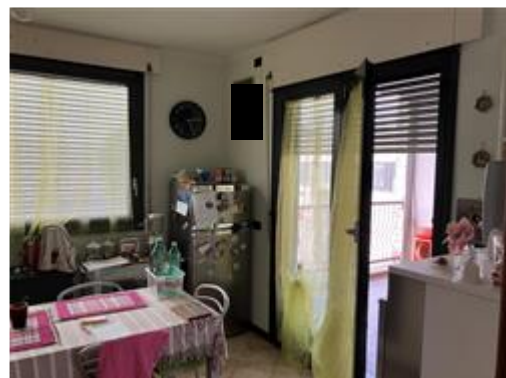
nella media 

gas: con tubazioni a vista ad aria per immobile



ristorante, caloriferi per residenza conformità: Da verificare, eventualmente adeguare e ri-certificare ad es. nel caso di manomissioni/modifiche rispetto al progetto -non riscontrabili in sede di perizia-aggiornamento normativo, eccetera. Si richiama quanto indicato nel capitolo delle conformità in merito alle Normative VVF.

fognatura: conformità: Da verificare. L'occupante segnala problematiche dovute a allagamenti. Qualsiasi danno, onere, spesa, ecc. futura rimarrà a completo onere dell'Aggiudicatario e da intendersi ricompreso nel valore di stima.



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
Piano rialzato ad uso ristorante e servizi - cat.D/8	691,00	x	100 %	=	691,00
Piano seminterrato ad uso deposito, rimessa e servizi - cat.D/8	691,00	x	50 %	=	345,50
Area esterna al piano terra e al piano seminterrato	500,00	x	10 %	=	50,00
Piano primo ad uso residenza (non indipendente ma annessa alla destinazione principale)	105,00	x	130 %	=	136,50
Terrazzi a piano primo	50,00	x	10 %	=	5,00
Piano secondo ad uso residenza (non indipendente ma annessa alla destinazione principale)	83,00	x	130 %	=	107,90
Terrazzi a piano secondo	40,00	x	10 %	=	4,00
Totale:	2.160,00				1.339,90

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Fonte di informazione: Procedura fallimentare 40/2022

Descrizione: Immobile cat. D/8 con destinazione a locale notturno

Indirizzo: via Manzoni, Cornate d'Adda

Superfici principali e secondarie: 173

Superfici accessorie:

Prezzo: 112.580,00 pari a 650,75 Euro/mq

Valore Ctu: 112.580,00 pari a: 650,75 Euro/mq

Distanza: 8,000.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: RG Casa Immobiliare

Descrizione: Negozio a reddito, con affittuario fino a settembre 2031. Attualmente utilizzato come pizzeria da asporto. Locale con due vetrine su strada circondato da molti altri negozi. Vicino al centro paese; magazzino al p.int.

Indirizzo: via delle Foppe, Cavenago di Brianza

Superfici principali e secondarie: 69

Superfici accessorie: 33

Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.176,47 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 114.000,00 pari a 1.117,65 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Tecnocasa - Industriale Vimercate Srl

Descrizione: Immobile accatastato come bar situato al piano terra di un condominio; ambiente open-space dotato di due servizi igienici con sanitari a norma per disabili. Due ampie vetrine frontali. Esternamente sono presenti una decina di posti auto.

Indirizzo: via Roma, Cavenago di Brianza

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 772,73 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 80.750,00 pari a 734,09 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Intesa SanPaolo S.p.A.

Descrizione: Immobile precedentemente utilizzato come agenzia bancaria che si sviluppa ai piani terra e interrato di un edificio a destinazione mista residenziale e commerciale.

Indirizzo: via Toti 2, Burago di Molgora

Superfici principali e secondarie: 365

Superfici accessorie: 172

Prezzo richiesto: 650.000,00 pari a 1.210,43 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 617.500,00 pari a 1.149,91 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Studio tecnico Doschi

Descrizione: Immobile completamente ristrutturato nel 2020 di circa 500 mq a p.terra oltre spazio esterno con terrazzato e giardino di mq 300, ampio parcheggio di proprietà. L'immobile è locato ad uso ristorazione e pizzeria. Ambienti e rifiniture ricercati.

Indirizzo: SP215 Caponago

Superfici principali e secondarie: 500

Superfici accessorie: 120

Prezzo richiesto: 940.000,00 pari a 1.516,13 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 893.000,00 pari a 1.440,32 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Trascrizione Registro generale n. 89841 e particolare n.50367 del 09/07/2008

Descrizione: immobile in perizia (vendita della sola proprietà superficiaria)

Superfici principali e secondarie: 1340

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.100.000,00 pari a 820,90 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BORSINO IMMOBILIARE - negozi

Valore minimo: 1.042,00

Valore massimo: 1.343,00

BORSINO IMMOBILIARE - Abitazioni in stabili di 1a fascia

Valore minimo: 1.227,00

Valore massimo: 1.614,00

OMI - 2° SEMESTRE 2008 - COMMERCIALE negozi

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.950,00

OMI - 2° SEMESTRE 2023 - COMMERCIALE negozi

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.350,00

OMI - 2° SEMESTRE 2008 - ABITAZIONI CIVILI - stato ottimo

Valore minimo: 1.600,00

Valore massimo: 1.950,00

OMI - 2° SEMESTRE 2023 - ABITAZIONI CIVILI - stato ottimo

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 2.100,00

Note: Le rilevazioni OMI e BORSINO IMMOBILIARE riguardano immobili residenziali singoli vendibili liberamente sul libero mercato e che, pertanto, hanno un valore superiore rispetto ad analoghi immobili residenziali annessi ad attività principali aventi altra destinazione, come nel caso in esame. Le rilevazioni sono riferite alla piena proprietà.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella determinazione del valore si è tenuto conto di quanto indicato nel capitolo relativo alle Pratiche edilizie e ai Giudizi di Conformità, a cui si rimanda.

Considerate le caratteristiche dell'immobile a destinazione residenziale (annesso all'attività principale cat. D/8), per la superficie dello stesso è stato applicato un indice di 1.30, facendo anche riferimento al "Codice della Valutazione Immobiliare indipendente" del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano. Viste le caratteristiche peculiari dell'immobile non è stato possibile individuare in zona atti notarili di compravendita comparabili.

Si precisa che nella presente valutazione non sono ricompresi i beni mobili. Le indagini di mercato effettuate per immobili in zona, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori immobiliari, sono da riferirsi a prezzi di vendita "sperati" all'atto della messa in vendita dell'immobile e non ai reali valori di effettivo realizzo a compravendita avvenuta a causa di trattative tra acquirente e venditore.

Dalle rilevazioni OMI si riscontra, rispetto al 2° semestre 2008, una diminuzione del 30% circa dei

valori medi degli immobili commerciali/negozi; per le abitazioni, rispetto al 2° semestre 2008, il valore medio delle rilevazioni risulta invece sostanzialmente invariato.

Il valore unitario riscontrato nell'atto del 2008 (ultimo acquisto della sola proprietà superficiale) risulta peraltro pari a circa la metà dei valori medi rilevati per immobili commerciali/negozi venduti sul mercato libero.

A fronte di quanto sopra, e a fronte delle caratteristiche dell'immobile e della zona, si ritiene congruo applicare per la destinazione principale un valore unitario di stima pari ad €/mq 1.200,00 (valore di stima per la piena proprietà nel mercato libero, allineato alle ultime rilevazioni OMI e Borsino Immobiliare), a cui applicare gli indici utili alla determinazione delle superfici commerciali e la successiva decurtazione dovuta agli oneri di riscatto della proprietà superficiale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.339,90 x 1.200,00 = **1.607.880,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riduzione (stima-vedasi note al paragrafo 8) per problematiche relative alle non conformità con oneri e/o opere edili determinabili solamente in sede di istruttoria (-5%)	-80.394,00
Diminuzione per minor valore dovuto a importo per trasformazione da diritto di superficie a diritto di proprietà (NB: l'importo, determinato dall'Amm.ne Comunale come da doc. allegato, potrebbe subire nel tempo rivalutazione/modifiche/aggiornamenti).	-50.034,39

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.477.451,61**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.477.451,61**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata effettuata con metodo comparativo, paragonando le quotazioni di mercato di beni simili ed utilizzando un procedimento sintetico, che porta alla formazione di una scala di prezzi nella quale il bene da stimare viene inserito in funzione dei beni di confronto che presentano maggiori analogie. Al fine della determinazione del valore si sono valutati vari elementi tra cui la situazione del mercato immobiliare, l'anno di costruzione e lo stato di conservazione del bene, l'ubicazione in riferimento anche ai servizi e ai collegamenti della zona, le caratteristiche dei materiali e degli impianti, le caratteristiche architettoniche, l'esposizione, il livello di piano, la presenza di difetti evidenti, la regolarità urbanistica e l'eventuale potenzialità edificatoria del terreno, la tipologia edilizia, l'eventuale possibilità di suddivisione in più lotti. Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta /offerta minima, e comunque a completo carico

dell'aggiudicatario. Il valore dei beni è da intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza, scritture private, ecc. anche se non espressamente richiamati nella presente relazione. Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione/certificazione saranno da intendersi ricompresi nel valore di stima e decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta e comunque a completo carico dell'aggiudicatario, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche /impiantistiche inerenti parti condominiali (ad esempio cubatura, superficie, altezza, distacchi, superficie coperta, allineamenti, ecc.) e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia. Le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del perito. Le superfici indicate dell'immobile sono da considerarsi meramente funzionali alla definizione del valore dell'immobile che, pur essendo per prassi ottenuto dal prodotto tra dette superfici ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato, come "valore a corpo".

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cavenago di Brianza, agenzie: Cavenago di Brianza, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare – OMI (Osservatorio Immobiliare Agenzia delle entrate), ed inoltre: siti internet

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone artigianale	1.339,90	0,00	1.477.451,61	1.477.451,61
				1.477.451,61 €	1.477.451,61 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 11.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.466.451,61**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.466.451,61**

data 13/09/2024

il tecnico incaricato

Ing. Giorgio Radaelli