



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

841/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT. FRANCESCO AMBROSIO

CUSTODE:
AVV. FRANCESCO CIRILLO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/05/2023



TECNICO INCARICATO:

ARCH. LORELLA MATASSINI

CF:MTSLLL60H67D969Z
con studio in SESTO SAN GIOVANNI (MI) VIA SAINT DENIS 177
telefono: 022409987
email: lorellamatassini_architetto@virgilio.it
PEC: matassini.10375@oamilano.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 841/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **laboratorio industriale** a DESIO Via per Cesano 98, della superficie commerciale di **1.676,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Capannone consistente in laboratorio con ingresso , uffici e servizi in piano terra (rialzato) nonchè depositi più altri servizi, spogliatoi, centrale termica ed altri vani accessori in piano seminterrato, appartamento ad uso abitazione posto al piano primo uniti tra loro tramite scale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 145 sub. 1 (catasto fabbricati), rendita 8.996,68 Euro, indirizzo catastale: VIA PER CESANO MADERNO N. 98 DESIO, piano: T-S1
Coerenze: da nord : proprietà di terzi per più lati , via per Cesano Maderno, ragioni alla particella 81
- foglio 9 particella 145 sub. 2 (catasto fabbricati), classe 05, consistenza 6 vani, rendita 573,27 Euro, indirizzo catastale: VIA PER CESANO MADERNO N. 98 DESIO, piano: 1
Coerenze: da nord : cortile comune e sub.1, proprietà di terzi , cortile comune su due lati

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1959 ristrutturato nel 2012.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.676,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 745.820,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 633.940,00
Data della valutazione:	12/05/2023

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 12/12/2011 a firma di Notaio Paolo Lucchini di Meda ai nn. 89396/11774 di repertorio, iscritta il 20/12/2011 a Milano 2 ai nn. 145307/30801, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1.020.000,00.

Importo capitale: 600.000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 29/12/2021 a Milano 2 ai nn. 187430/127888, 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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/12/2011), con atto stipulato il 12/12/2011 a firma di notaio Paolo Lucchini di Meda ai nn. 89395/11773 di repertorio, trascritto il 20/12/2011 a Milano 2 ai nn. 145305/89512

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 30/09/2011), con atto stipulato il 30/09/1958 a firma di notaio Antonio Colleoni di Desio ai nn. 39868 di repertorio, registrato il 17/10/1958 a Desio ai nn. 1132 vol.142

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di successione * (dal 25/05/2001 fino al 22/04/2002), registrato il 22/11/2001 a Desio ai nn. 4489 Serie 1.

* testamento olografo del padre Magni Carlo pubblicato e depositato in atti del Notaio Maria Teresa Schettino di Seregno. La prima dichiarazione di successione del predetto de-cuius Magni Carlo è stata registrata a Desio in data 23 novembre 2001 al n. 1043 vol 2001 e trascritta a Milano 2 in data 28 agosto 2008 ai n.ri 112990/64815 e ad essa è seguita dichiarazione di successione in rettifica (relativamente ad immobili caduti in successione diversi da quelli oggetto della presente relazione

estimativa) registrata a Desio 1 in data 12 ottobre 2009 al n. 1037 vol. 2009 e trascritta a Milano 2 in data 8 febbraio 2010 ai n. ri 14405/8327. L'accettazione espressa dell'eredità lasciata dal suddetto Magni Carlo è stata trascritta a Milano 2 in data 29 novembre 2001 ai n.ri 131724/81895 in favore del successore Magni Maria Cristina

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/04/2002 fino al 30/09/2011), con atto stipulato il 22/04/2022 a firma di Notaio Maria Teresa Schettino di Seregno ai nn. 63441/10829 di repertorio, registrato il 10/05/2002 a Desio 1 ai nn. 1211 serie 1V, trascritto il 23/04/2002 a Milano 2 ai nn. 50243/29906.

Col suddetto atto la signora Magni Maria Cristiana ebbe a vendere la quota di metà dei beni oggetto della presente relazione

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di dichiarazione di successione in morte di Magni Gino (dal 30/09/2011 fino al 12/12/2011), registrato il 21/11/2011 a Desio ai nn. 2433 vol. 9990, trascritto il 03/05/2012 a Milano 2 ai nn. 44671/30356.

Accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2 in data 20 dicembre 2011 ai n.ri 145306/89513

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di Costruzione N. **732/17** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato, presentata il 22/01/1959, rilasciata il 10/02/1959, agibilità del 25/11/1960 con il n. 732/17 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 del 29 dicembre 2020; approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 10 giugno 2021, l'immobile ricade in zona ae7 - Lotti produttivi : comprendono lo# ed edifici isola des nate prevalentemente alla produzione e al lavoro. Norme tecniche di attuazione ed indici: Parametri e indici : IF: SL esistente o 0,65 mq/mq IC: 55% IPT/IPF: 10% In caso di sostituzione edilizia e nuova costruzione con i quali si raggiungano prestazioni energetiche non inferiori alla classe A si potrà raggiungere l'IF =1,0 mq/mq e un IC del 70%. È consentita la realizzazione di superfici a soppalco, poste all'interno degli edifici esistenti , anche oltre gli indici di zona, a condizione che abbiano una consistenza non superiore al 50% della SL del vano su cui insistono. La realizzazione di tali superfici è onerosa e soggiace alle disposizioni di cui al successivo art. 48, anche con eventuale monetizzazione. Destinazioni d'uso ammesse : - Destinazioni principali: Produttivo (P1, P2 e P3); - Destinazioni compatibili: Attrezzature speciali (S7). Tipo e modalità di intervento :Sono ammessi tutti tipi di intervento.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: rimozione pareti di divisione tra tre uffici al piano rialzato L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**..

Non si ritiene di procedere con pratica di sanatoria in quanto trattasi di pareti facilmente ripristinabili con cartongesso

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN DESIO VIA PER CESANO 98

LABORATORIO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio industriale a DESIO Via per Cesano 98, della superficie commerciale di **1.676,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Capannone consistente in laboratorio con ingresso , uffici e servizi in piano terra (rialzato) nonchè depositi più altri servizi, spogliatoi, centrale termica ed altri vani accessori in piano seminterrato, appartamento ad uso abitazione posto al piano primo uniti tra loro tramite scale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 145 sub. 1 (catasto fabbricati), rendita 8.996,68 Euro, indirizzo catastale: VIA PER CESANO MADERNO N. 98 DESIO, piano: T-S1
Coerenze: da nord : proprietà di terzi per più lati , via per Cesano Maderno, ragioni alla particella 81
- foglio 9 particella 145 sub. 2 (catasto fabbricati), classe 05, consistenza 6 vani, rendita 573,27 Euro, indirizzo catastale: VIA PER CESANO MADERNO N. 98 DESIO, piano: 1
Coerenze: da nord : cortile comune e sub.1, proprietà di terzi , cortile comune su due lati

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1959 ristrutturato nel 2012.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

superstrada distante Km 3,00

ottimo 

tangenziale distante Km 10,00

ottimo 

autostrada distante Km 23,00

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

luminosità:

nella media 

impianti tecnici:

scarso 

stato di manutenzione generale:

scarso 

servizi:

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Capannone ad uso laboratorio situato in Desio su strada provinciale SP151 con accesso diretto dalla

strada e ampia area interna composta da parcheggio a livello strada e scarico merci a - m1,60 collegate da rampa carrabile e con accesso diretto al magazzino (piano seminterrato). L'area esterna è di circa mq 890,00.

Si compone di piano seminterrato con destinazione magazzino / laboratorio e spogliatoi di mq 830 circa,, un piano rialzato con destinazione laboratotio , uffici e servizi di mq 790 circa e di un piano primo dove è presente un'abitazione annessa al fabbricato di mq 133,00. I collegamenti tra i piani sono rappresentati da numerose scale interne ed esterne ed è presente anche un montacarichi .

La strutture portanti verticali e orizzontali sono in cemento armato , i solai sono del tipo laterizio e calcestruzzo con solettine collaboranti gettate in opera .

Nel 2012 il fabbricato è stato oggetto di opere di manutenzione straordinaria consistenti nel rifacimento della copertura con rimozione del cemento amianto e posa lastre in lamiera grecata , modifica della sagoma ed installazione di impianto fotovoltaico.

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 seminterrato	830,00	x	80 %	=	664,00
Piano rialzato	790,00	x	100 %	=	790,00
piano primo (appartamento)	133,00	x	100 %	=	133,00
Area cortilizia	890,00	x	10 %	=	89,00
Totale:	2.643,00				1.676,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 08/05/2023

Fonte di informazione: BorsinoPro piattaforma professionale quotazione immobili

Descrizione: Capannone tipico / laboratorio in buone condizioni

Indirizzo: Via per Cesano Maderno

Superfici principali e secondarie: 1676

Superfici accessorie:

Prezzo: 931.856,00 pari a 556,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'edificio in cui è situato il bene si trova in zona semiperiferica , vicino ai principali collegamenti viabilistici , con buona visibilità e accesso diretto dalla strada provinciale SP151.

La superficie commerciale del bene è stata calcolata secondo i coefficienti di ragguaglio indicati nei Codici delle Valutazioni Immobiliari (editi da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate) .In particolare il piano principale , piano rialzato , al 100% , il piano seminterrato all' 80%, il piano primo (appartamento) al 100%, l'area scoperta al 10%

Il livello di quotazione tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile da stimare rispetto alla sua destinazione urbanistica, in particolar modo della appetibilità del contesto e della specifica localizzazione rispetto alla media della zona omogenea di riferimento oltre che sul confronto diretto del valore medio di mercato di immobili della stessa tipologia,dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene personalizzato mediante l'utilizzo di coefficienti di ponderazione , basato su criteri oggettivi che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile e delle considerazioni soggettive del valutatore

Per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche Il bene è in stato di abbandono da alcuni anni e necessita di opere di manutenzione e di interventi che riguardano le opere di riparazione,rinnovamento e sostituzione delle finiture come soprattutto i serramenti esterni ,porte interne , i portoni industriali, pavimentazione e rivestimenti ove necessario (soprattutto bagni e appartamento) ,di revisionare e/o sostituire gli impianti tecnologici esistenti (idraulico, riscaldamento, elettrico , centrale termica ,fotovoltaico).I termosifoni sono stati rimossi così come i chiusini in ghisa nell'area cortilizia .e il portone principale del piano seminterrato.

Per quanto invece riguarda le caratteristiche estrinseche (condizioni esterne) le facciate sono in discrete condizioni.e necessitano solo di tinteggiatura .

La forma geometrica del fabbricato è regolare quindi normalmente sfruttabile, l'altezza dei soffitti non è molto considerevole (mt 3,20 piano terra e mt.3,00 piano seminterrato) sono presenti pilastri ma non influenti sull'attività , nell'area cortilizia la manovra dei mezzi è comoda.

Per le condizioni interne ed esterne descritte , in particolar modo l'appetibilità del contesto e la specifica localizzazione rispetto alla media della zona omogenea di riferimento unite alle caratteristiche proprie del bene descritte , il prezzo più probabile al quale l'immobile può essere venduto è pari a €/mq 445,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.676,00	x	445,00	=	745.820,00
-------------------------------	----------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 745.820,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 745.820,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento di calcolo è basato sul confronto diretto del valore medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene personalizzato mediante l'utilizzo di coefficienti di ponderazione che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile e delle considerazioni soggettive del valutatore.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Desio, agenzie: non sono stati riscontrati annunci di immobili simili venduti nella stessa zona, osservatori del mercato immobiliare BorsinoPro piattaforma professionale valutazione immobili, Banche dati aziendali, Agenzia delle Entrate, Ministero dell'Economia e delle Finanze, Istat, portali immobiliari, Database ufficiale OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio industriale	1.676,00	0,00	745.820,00	745.820,00
				745.820,00 €	745.820,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 745.820,00**

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: **€ 111.873,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 7,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€ 633.940,00**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 12/05/2023

il tecnico incaricato
ARCH. LORELLA MATASSINI