



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 292/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

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

GIUDICE:

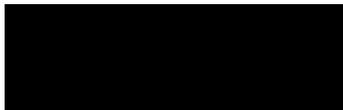
dott.ssa CATERINA RIZZOTTO

CUSTODE:

dott.ssa LAURA TORELLA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/01/2023



TECNICO INCARICATO:

**ing. NORBERTO RIVA**

CF:RVINBR55M151625K  
con studio in SEREGNO (MB) VIA Resegone 16  
telefono: 0362031116  
email: norbertoriva@tiscali.it  
PEC: riva.norberto@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 292/2022

# LOTTO 1

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

**A** **capannone artigianale** a ARCORE via Ciro Menotti 21, della superficie commerciale di **519,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Porzione di capannone con sviluppo su tre piani fuori terra e area in proprietà esclusiva su cui insistono tettoie . Scala condominiale comune con l'altra porzione di capannone, che collega i tre piani fuori terra . Strutture portanti in c.a.. Serramenti in ferro e vetro. Impianto montacarichi di tipo non residenziale, non in funzione e/o non utilizzato . All'immobile compete, oltre alle parti comuni del vano scala distinti in catasto al foglio 13 particella 314 sub. 706 , la proporzionale quota in ragione di 1/5 dell'area accessoria a parcheggio di uso pubblico fronte via Menotti, catastalmente identificata al foglio 13 particella 317 di 110 mq complessivi. Stato di manutenzione scarso della porzione di edificio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 4,25m-3,00m-3,00m. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 314 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 6, consistenza 517 mq, rendita 1.415,14 Euro, indirizzo catastale: via Ciro Menotti 21 Arcore (MB), piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 052/05/2004 pratica n. MI02980608 che ha costituito le seguenti unità immobiliari: fg. 13 part. 314 subalterni 706-705-704 e soppresso le seguenti unità immobiliari: fg. 13 part. 314 subalterni 703-702-701  
Coerenze: capannone in corpo unico a nord subalterni 712-709-706 (scala comune ) -710 part. 314 del fg. 13 , ad est particelle 200-267 (sede stradale)-271 (sede stradale) del fg. 13, a sud particella 392 del fg. 13, ad ovest particella 324 del fg. 13 e foglio 6  
superficie catastale 507 mq

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

**A.1** **altro terreno.**

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 317 (catasto terreni), superficie 110, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione d'ufficio del 09/03/2021 pratica n. MI0068266 in atti dal 09/03/2021 BONIFICA DELLA QUALITA' n. 1126.1/2021  
Coerenze: a nord particella 200 ad est part. 267 (sede stradale), a sud part. 314 ad ovest part. 200  
Trattasi della quota di 1/5 di tale porzione di terreno così definita nell'atto di compravendita " all'immobile in contratto compete ... la proporzionale quota di comproprietà in ragione di 1/5 dell'area accessoria a parcheggio di uso pubblico distinta in catasto terreni al foglio 13 con il mappale 317 di ettari 0.01.10" Tale terreno risulta essere catastalmente intestato al Comune di Arcore in forza di variazione d'ufficio come da prassi dell'Ufficio Catastale di intestare in via autonoma porzioni di terreno al di fuori delle aree recintate e nei pressi di pubblica via, previa adeguata pubblicità istituzionale, pur in assenza di verifiche effettive dei titoli di proprietà . I proprietari hanno la possibilità di effettuare istanza di rettifica dell'intestazione catastale all'Ufficio del Catasto ; si ritiene opportuna tale richiesta nell'ipotesi di voler mantenere la comproprietà di tale terreno.

comproprietà in ragione di 1/5 di parcheggio ad uso pubblico

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	519,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	3,30 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 169.164,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 143.790,04
Data della valutazione:	24/01/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 5 anni, stipulato il 05/06/2017, con scadenza il 05/06/2022 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di € 15.000,00.

Il suddetto immobile è in locazione solo una porzione del capannone di via Menotti 21 ad Arcore, con esclusione del secondo piano, alla SOCIETA' ALECHI SERVIZI COOPERATIVA SOCIALE, per la durata di anni 5 a partire dal 01 luglio 2016, locazione che si intenderà tacitamente rinnovata per un ulteriore periodo di sei anni

Si richiama anche il contratto di affitto in data 05 giugno 2017 a firma del notaio prof. Francesco Regine, n. rep. 35198 e racc.8472, con il quale la società SOCIETALE dava in affitto - per la durata di 5 anni - il ramo d'azienda alla società I SOCIETA' ALECHI SERVIZI COOPERATIVA SOCIALE e, tra l'oggetto del contratto, tra gli altri, viene evidenziato anche il contratto di locazione dei locali ubicati in Arcore in via **Ciro Menotti 19** (nel quale era stato escluso il secondo piano del capannone di via Menotti); nel contratto la cui durata è di 5 anni, si evidenzia che lo stesso si rinnoverà di anno in anno, ma nel rinnovo del 01/07/2022 il rinnovo è stato esteso fino al 2028

Il suddetto rinnovo è stato registrato a Monza in data 01/07/2022 prot. n. 2207010142556081, con scadenza al 30/06/2028.

**Il secondo piano dell'immobile è occupato senza titolo ed utilizzato, in modo improprio, come residenza.**

Il canone annuo indicato nel primo contratto è pari ad € 12.000,00; il canone annuo di € 15.000,00 comprende anche i macchinari.

## 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, stipulata il 27/07/2004 a firma di notaio Paleari Alberto di Monza ai nn. 54956/15247 di repertorio, iscritta il 03/08/2004 a Milano 2 ai nn. 17244/28029, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 425.000,00.

Importo capitale: € 250.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno sei mesi 1 giorno

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/05/2022 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 3438 di repertorio, trascritta il 08/06/2022 a Milano 2 ai nn. 81836/55127, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale pignoramento immobili - atto cautelativo o cautelare

### 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>€ 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si richiama servitù di passaggio pedonale e carraio a favore della particella 200 ed a carico della proprietà distinta alla particella 314, costituita con atto ai rogiti notaio Antonio Mascheroni in data 15 dicembre 1986 rep. 69287, registrato a Monza il 29 dicembre 1986 al, n. 16580.

Si evidenzia quanto riportato nell'atto di compravendita : *"All'immobile compete, oltre alle parti comuni del vano scala e dell'ascensore distinti in catasto al foglio 13 particella 314 sub. 706 beni comuni non censibili la proporzionale quota in ragione di 1/5 dell'area accessoria a parcheggio di uso pubblico fronte via Menotti, catastalmente identificata al foglio 13 particella 317 di 110 mq complessivi."*

Si precisa altresì che l'ascensore di cui ai richiamati beni comuni non censibili catastalmente identificato al sub. 706 del foglio 13 part. 314, non è stato costruito.

**Si evidenzia inoltre che dall'esame delle note di trascrizione in conservatoria Milano 2 non risulta la trascrizione dell'atto di compravendita dell'immobile del 27/07/2004 a firma del notaio Paleari, con riferimento alla quota di comproprietà in ragione di 1/5 del terreno ad uso parcheggio catastalmente identificato al foglio 13 particella 317.**

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 27/07/2004), con atto stipulato il 27/07/2004 a firma di notaio Paleari ai nn. 54955/15246 di repertorio, trascritto il 03/08/2004 a Milano 2 ai nn. 117243/60265.

All'immobile di cui al contratto di compravendita compete una proporzionale quota di comproprietà del vano scala e dell'ascensore distinti in catasto al foglio 13 mappale 314 sub. 706 "beni comuni non censibili", nonché la proporzionale quota di comproprietà in ragione di 1/5 dell'area accessoria a

parcheggio di uso pubblico, distinta in catasto terreni al foglio 13 mappale 317 di ettari 0.01.10. l'immobile era catastalmente identificato al fg. 13 part. 314 sub. 704

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita ( fino al 18/03/2003), con atto stipulato il 29/06/1992 a firma di notaio Mascheroni G.N. 90355/15053 di repertorio, intavolato il 23/07/1992 a Milano 2 G.N. 60833/42750.  
Il titolo è riferito solamente a fg. 13 part. 314 sub. 703.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita ( fino al 23/12/2002), con atto stipulato il 22/02/2002 a firma di notaio Paleari ai nn. 247339/20363 di repertorio, trascritto il 26/02/2002 a Milano 2 ai nn. 24565/15198.  
l'immobile era catastalmente identificato al fg. 13 part. 314 sub. 701

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 13/05/2002 fino al 23/12/2002), con atto stipulato il 13/05/2002 a firma di notaio Bellucci ai nn. 247735/20674 di repertorio, trascritto il 16/05/2002 a Milano 2 ai nn. 60647/36669.  
l'immobile era catastalmente identificato al fg. 13 part. 314 sub. 702. Precedenti comproprietari: Pasini Battista-Tonoli Franco-Allievi Patrizia-Nava Mariangela

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 23/12/2002 fino al 27/07/2004), con atto stipulato il 23/12/2002 a firma di notaio Paleari ai nn. 47190 di repertorio, trascritto il 20/01/2003 a Milano 2 ai nn. 8018/5325.  
l'immobile era catastalmente identificato al fg. 13 part. 314 sub. 702

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

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

Licenza edilizia N. **155/1971**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche al capannone esistente, presentata il 06/11/1971 con il n. 6720 di protocollo, rilasciata il 25/10/1972, agibilità del 21/09/1977

Concessione N. **9/1986**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione capannone variante in corso d'opera , presentata il 22/01/1986, rilasciata il 07/07/1986.  
Il titolo è riferito solamente a centrale termica.  
Istanza agibilità del 24/03/1987 pro. 3828 (non rilasciata). Il capannone non era frazionato.

Opere interne art. 26 legge 47/85 N. **34/1986**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere interne per formazione servizi igienici, presentata il 05/03/1986 con il n. 2778 di protocollo.  
Il titolo è riferito solamente a la palazzina non era frazionata in due porzioni; i lavori si riferiscono a quella che attualmente è porzione di capannone di proprietà di terzi

Condomo edilizio N. **K00095//1986**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Pensilina e tettoia, presentata il 28/03/1986 con il n. 00941 di protocollo, rilasciata il 07/04/1990 con il n. K00045 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Pensilina su porzione attualmente in proprietà del debitore; tettoia su porzione di capannone ora di proprietà di terzi, .

In atti non è presente copia del titolo che risulta essere stato rilasciato. come da dichiarazione dell'Ufficio Tecnico Comunale in data 13 gennaio 2023.

D.I.A. N. **137/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di ascensore per collegare i tre piani e opere interne, presentata il 10/07/2004 con il n. 19800 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Istanza agibilità del 11/07/2005 prot. n. 17672 (in atti del Comune esaminati non risulta rilasciata). Fine lavori depositata solo per sub. 710. Ascensore non realizzato. Con tale pratica il capannone viene frazionato in due u.i. , ciascuna su tre livelli, separate dal vano scala comune

D.I.A. N. 168/2010, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di progetto apertura passo carraio , modifiche interne, presentata il 25/10/2010 con il n. 27077 di protocollo.

Passo carraio non realizzato e opere interne non eseguite. Lo stato di fatto indicato nelle tavole corrisponde, in parte allo stato attuale dei luoghi. Non risulta depositata la fine lavori

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

(normativa di riferimento: pratiche edilizie approvate/rilasciate)

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche e DOCFA: €2.000,00
- sanzione amministrativa: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: ascensore non realizzato; difformità interne (normativa di riferimento: planimetria catastale depositata)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento planimetrie catastali in relazione alle opere da sanare con pratica edilizia

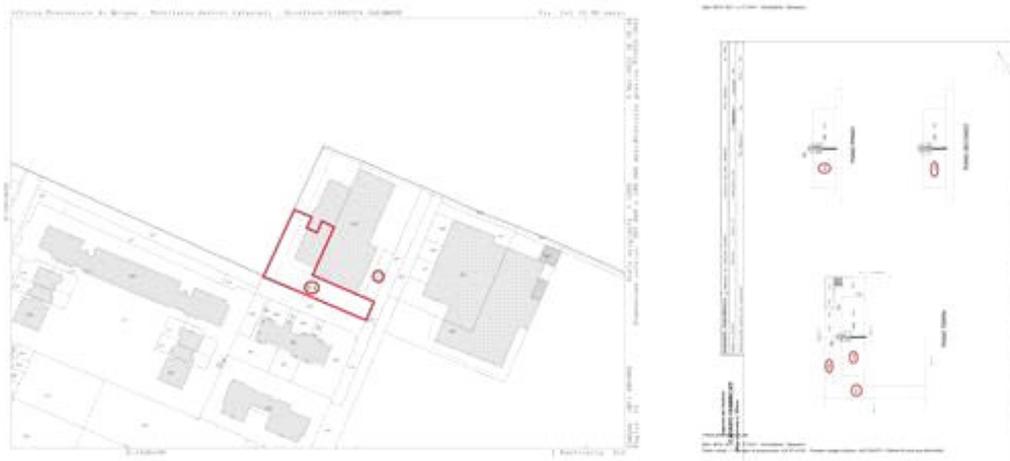
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

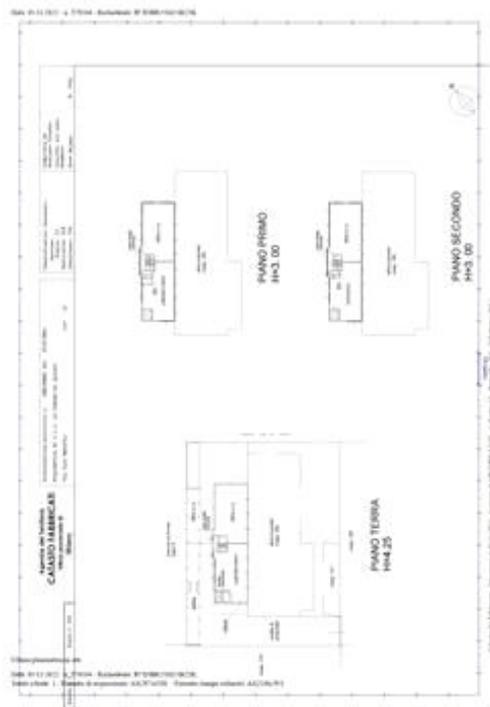
Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche e diritti catastali: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni.

L'aggiornamento catastale da realizzare in relazione alle pratiche edilizie di sanatoria





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ARCORE VIA CIRIO MENOTTI 21

## CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

**capannone artigianale** a ARCORE via Ciro Menotti 21, della superficie commerciale di **519,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Porzione di capannone con sviluppo su tre piani fuori terra e area in proprietà esclusiva su cui insistono tettoie . Scala condominiale comune con l'altra porzione di capannone, che collega i tre piani fuori terra . Strutture portanti in c.a.. Serramenti in ferro e vetro. Impianto montacarichi di tipo non residenziale, non in funzione e/o non utilizzato . All'immobile compete, oltre alle parti comuni del vano scala distinti in catasto al foglio 13 particella 314 sub. 706 , la proporzionale quota in ragione di 1/5 dell'area accessoria a parcheggio di uso pubblico fronte via Menotti, catastalmente identificata al foglio 13 particella 317 di 110 mq complessivi. Stato di manutenzione scarso della porzione di edificio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 4,25m-3,00 m-3,00m. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 314 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 6, consistenza 517 mq, rendita 1.415,14 Euro, indirizzo catastale: via Ciro Menotti 21 Arcore (MB), piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 052/05/2004 pratica n.

MI02980608 che ha costituito le seguenti unità immobiliari: fg. 13 part. 314 subalterni 706-705-704 e soppresso le seguenti unità immobiliari: fg 13 part. 314 subalterni 703-702-701  
Coerenze: capannone in corpo unico a nord subalterni 712-709-706 (scala comune) -710 part. 314 del fg. 13 , ad est particelle 200-267 (sede stradale)-271 (sede stradale) del fg. 13, a sud particella 392 del fg. 13, ad ovest particella 324 del fg. 13 e foglio 6  
superficie catastale 507 mq

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.



*porzione di capannone*



*cancello carraio*



*accesso piano terra e pensilina*



*tettoia*



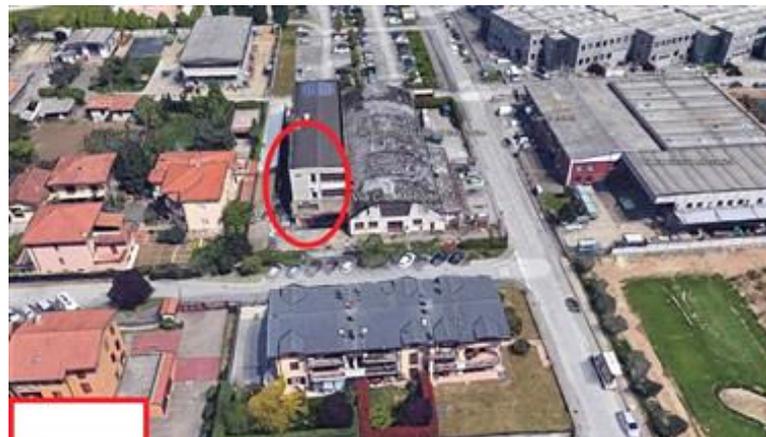
*piano terra*



*primo piano*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono Villasanta, Vimercate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



#### SERVIZI

scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 0,4 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,50 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di capannone con sviluppo su tre piani fuori terra e area in proprietà esclusiva su cui insistono tettoie . Scala condominiale comune con l'altra porzione di capannone, che collega i tre piani fuori terra . Strutture portanti in c.a.. Serramenti in ferro e vetro. Stato di manutenzione scarso. Impianto di riscaldamento non funzionante; al primo parte degli ambienti utilizzati come uffici riscaldati con stufa; il secondo piano riscaldato con stufa. Piano primo utilizzato in parte come deposito ed in parte come uffici stato di manutenzione appena sufficiente. Piano secondo utilizzato come residenza, stato di manutenzione sufficiente.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> carraio realizzato in metallico	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in c.a./muratura/serramenti con coibentazione in assente	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> ante realizzati in ferro e vetro	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in cls. piano terra	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle graniglia. piano secondo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di graniglia. primo piano	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>montacarichi:</i> tradizionale conformità: non accertabile	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> con alimentazione in elettrica. stufe al primo nella zona uffici ed al secondo piano	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia conformità: non	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

accertabile. primo piano zona uffici secondo piano

*idrico*: tradizionale con alimentazione in rete pubblica , la rete di distribuzione è realizzata in verticale e sub orizzontale conformità: non accertabile

al di sotto della media



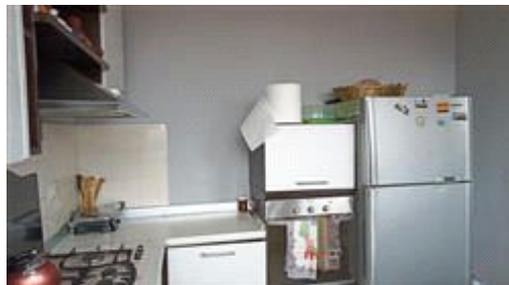
*primo piano zona utilizzata come uffici*



*secondo piano*



*secondo piano zona utilizzata come soggiorno*



*secondo piano zona utilizzata come cucina*



secondo piano servizio igienico



una delle camere al secondo piano

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 terra	173,00	x	100 %	=	173,00
piano primo	173,00	x	100 %	=	173,00
piano secondo	173,00	x	100 %	=	173,00
<b>Totale:</b>	<b>519,00</b>				<b>519,00</b>





<b>Totale:</b>	<b>110,00</b>	<b>3,30</b>
----------------	---------------	-------------



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 23/01/2023  
Fonte di informazione: portale immobiliare  
Descrizione: capannone su due livelli  
Indirizzo: Arcore  
Superfici principali e secondarie: 583  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 272.000,00 pari a 466,55 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 23/01/2023  
Fonte di informazione: portale immobiliare  
Descrizione: capannone artigianale  
Indirizzo: Arcore  
Superfici principali e secondarie: 1015  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 390.000,00 pari a 384,24 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 23/01/2023  
Fonte di informazione: portale immobiliare  
Descrizione: capannone artigianale  
Indirizzo: Arcore

Superfici principali e secondarie: 2000

Superfici accessorie:

Prezzo: 600.000,00 pari a 300,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile si utilizza il metodo comparativo semplice considerando come parametro il mq di (S.E.L.) Superficie Esterna Lorda (di pavimento, simile alla superficie lorda di pavimento S.L.P.); tale superficie viene determinata sommando alla superficie netta interna dei locali, le pareti perimetrali esterne ed i tavolati interni al 100% (fino max 50 cm), le pareti confinanti con altre u.i. o parti comuni al 50% (fino max 25 cm), i balconi 30% , le logge al 35%, le cantine/solai al 25%. Si considerano, oltre al generale stato di stagnazione delle vendite immobiliari, posizione, zona, vetustà, esposizione, livello di piano, stato di manutenzione e tipologia materiali costruttivi, dotazioni, servizi offerti dalla zona. Nella fattispecie si evidenzia una lieve differenza tra la superficie commerciale e la consistenza catastale.

Le superfici indicate sono da considerarsi meramente funzionali alla individuazione e descrizione dell'unità immobiliare ed alla relativa superficie totale di riferimento ed alla relativa stima che, pur essendo per prassi ottenuta dal prodotto tra detta superficie ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato come "valore a corpo".

Il valore di stima definitivo determinato 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 saranno da intendersi ricompresi nella decurtazione del 15% applicata; di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche e/o strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	519,00	x	350,00	=	<b>181.650,00</b>
Valore superficie accessori:	3,30	x	350,00	=	<b>1.155,00</b>
					<b>182.805,00</b>

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 182.805,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 182.805,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile si utilizza il metodo comparativo semplice considerando come parametro il mq di (S.E.L.) Superficie Esterna Lorda (di pavimento, simile alla superficie lorda di pavimento S.L.P.); tale superficie viene determinata sommando alla superficie netta interna dei locali, le pareti perimetrali esterne ed i tavolati interni al 100% (fino max 50 cm), le pareti confinanti con altre u.i. o parti comuni al 50% (fino max 25 cm), i balconi 30% , le logge al 35%, le cantine/solai al 25%. Si considerano, oltre al generale stato di stagnazione delle vendite immobiliari, posizione, zona, vetustà, esposizione, livello di piano, stato di manutenzione e tipologia materiali costruttivi, dotazioni, servizi offerti dalla zona. Nella fattispecie si evidenzia una lieve differenza tra la superficie commerciale e la consistenza catastale.

Le superfici indicate sono da considerarsi meramente funzionali alla individuazione e descrizione dell'unità immobiliare ed alla relativa superficie totale di riferimento ed alla relativa stima che, pur essendo per prassi ottenuta dal prodotto tra detta superficie ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato come "valore a corpo".

Il valore di stima definitivo determinato 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 saranno da intendersi ricompresi nella decurtazione del 15% applicata; di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche e/o strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piattaforma Sister, ufficio del registro di Desio, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di ARCORE, agenzie: in Arcore, osservatori del mercato immobiliare quotazioni Immobiliari O.M.I. come mero riferimento, ed inoltre: portali web immobiliari

#### 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	capannone artigianale	519,00	3,30	182.805,00	182.805,00
				<b>182.805,00 €</b>	<b>182.805,00 €</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Con riferimento al parcheggio ad uso pubblico fronte via Menotti di 110 mq di proprietà del debitore in ragione di 1/5, si evidenzia un favorevole giudizio di divisione.

Riduzione del **5 %** per lo stato di occupazione: **€. 9.140,25**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 169.164,75**

#### 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: **€. 25.374,71**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 143.790,04</b>

data 24/01/2023

il tecnico incaricato  
ing. NORBERTO RIVA