



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 1400/2016 + 539/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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



DEBITORE:

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

GIUDICE:

ALBERTO CRIVELLI

CUSTODE:

KATIA GRESSANI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/01/2020

creata con [Tribù Office 6](#)

TECNICO INCARICATO:

**DANIELA ANNA CALABI**

con studio in MILANO (MI)

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1400/2016

## LOTTO UNICO

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

**Immobilie commerciali e deposito** a LISSONE via Valassina 346, frazione Santa Margherita, della superficie commerciale di **659,46 mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà** (\*\*\*) DATO OSCURATO \*\*\*).

Trattasi della piena proprietà di due immobili collegati da scala interna (in capo anche ad altra proprietà), situati al primo e al secondo piano di un edificio nelle immediate vicinanze dell'uscita "Seregno Sud" della strada Statale 36 del Lago di Como e dello Spluga.

**I locali dell'immobile commerciale al piano primo sono attualmente locati a una scuola di danza.**

Nel fabbricato dove è inserito il lotto oggetto di stima ci sono negozi, uffici e una discoteca. Un ampio parcheggio di proprietà di terzi è situato nell'area, a prevalenza commerciale. Non sono state rilevate certificazioni degli impianti di luce e gas. Le aree esterne all'edificio, i locali contatori e le scale sono di proprietà privata; l'utilizzo delle aree e le spese di gestione e di compartecipazione alla manutenzione sono disciplinate dal regolamento condominiale, che si allega. L'edificio necessita di verifica/aggiornamento degli impianti e dei piani per la sicurezza. L'ingresso principale al lotto avviene dal primo piano del fabbricato (palazzina "B" del regolamento condominiale) ed è raggiungibile da una scala esterna in metallo che sbarca in un atrio comune ad altre unità. Tale scala attualmente non risulta adeguata alla normativa vigente e la mancata manutenzione ne determina un rischio potenziale nell'uso. Un'altra scala, interna di collegamento terra-cielo, è situata a est dell'edificio ed è chiusa, al piano terra, con una porta con maniglione antipanico. Al momento del sopralluogo non era apribile. Il lotto disposto sui due piani è termoautonomo; presenta radiatori a gas, ad acqua e impianto elettrico di climatizzazione. La conformità degli impianti deve essere accertata.

**Al piano primo** è inserito il primo immobile, in uso ad una scuola di ballo (punto **A** della presente relazione). E' composto da: un ingresso "reception"; un ufficio; un deposito; un bagno; un disimpegno con ripostiglio; due ampie sale a uso "sala da ballo" e "scuola di danza"; due spogliatoi e due ulteriori bagni con aerazione forzata. I bagni sono dotati di scaldacqua elettrico.

I locali si trovano in sufficienti condizioni generali; su alcune pareti sono state rilevate crepe e fessurazioni, da intendersi come lesioni isolate: si consiglia il monitoraggio da eseguirsi nel tempo per controllare eventuali ulteriori dilatazioni e peggioramenti. Su alcuni plafoni della scuola e nelle parti comuni dello stabile si sono rilevate tracce di pregresse infiltrazioni.

Dalla reception, tramite una porta a vetri, si accede direttamente alla scala comune interna all'edificio che collega al piano terra e al piano superiore.

**Al piano secondo** è inserito il secondo immobile (punto **B** della presente relazione). Allo sbarco dalla scala interna si trovano gli accessi: a un vano tecnico/ripostiglio; al corridoio che smista agli altri locali. Il ripostiglio è stato diviso formando un secondo vano accessibile esclusivamente dal terrazzo esterno, dove è presente una caldaia. A nord del corridoio si trovano due bagni, uno spogliatoio e un locale a uso palestra (indicato come "portico" nella planimetria catastale) che si apre sul terrazzo di proprietà; in tale locale portico sono state rilevate tracce di recenti infiltrazioni di acque meteoriche sul plafone.

A sud il corridoio smista a un deposito, uso spogliatoio e a un altro locale a uso palestra (indicato come "portico" nella planimetria catastale) che si apre sul terrazzo di proprietà.

I locali ad uso palestra hanno pavimentazione in parquet e impianto di climatizzazione; i montanti apribili e i vetri al momento del rilievo erano rimossi. La pavimentazione degli altri locali è in piastrelle di ceramica. Tutti i locali sono dotati di riscaldamento.

I locali al secondo piano si trovano in sufficiente stato di manutenzione.

Dal corridoio si accede direttamente al terrazzo, in parte coperto, tramite porta in metallo e vetro.

Il terrazzo presenta pavimentazione in battuto di cemento e piastrelle. E' presente un'area aperta con tre docce, piastrellata.

Sul terrazzo, a est, si apre l'accesso al locale caldaia.

Una costruzione, chiusa a chiave (non accessibile al momento del rilievo) è stata eretta in continuità al locale palestra a nord dell'immobile. Di tale costruzione non è reperibile alcun permesso di costruzione; tale fabbricato deve essere pertanto demolito.

Complessivamente il terrazzo si trova in scarse condizioni e necessita di manutenzione e sistemazione dell'impermeabilizzazione, delle scossaline e dei pluviali, oltre alla verifica dell'impianto elettrico e messa a norma.

### **Identificazione catastale**

■ **A immobile commerciale** a LISSONE via Valassina 346, frazione Santa Margherita, della superficie commerciale di **339,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*)

- foglio 1 particella 333 sub. 514 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 3.876,00 Euro, indirizzo catastale: viale VALASSINA n. 356, piano:1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord: altra unità immobiliare; Est: cortile; Sud: cortile; Ovest: cortile, altra unità immobiliare, parti comuni.

■ **B deposito commerciale** a LISSONE via Valassina 346, frazione Santa Margherita, della superficie commerciale di **319,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*)

- foglio 1 particella 333 sub. 715 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 90 mq, rendita 195,22 Euro, indirizzo catastale: Viale Valassina 358, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord: altra unità immobiliare; Est: cortile; Sud: cortile; Ovest: cortile.

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra. Il complesso è stato costruito alla fine degli anni '70; il lotto è stato ristrutturato nel 2003.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>659,46 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 624.157,89</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 468.118,42</b>
Data della valutazione:	<b>27/01/2020</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 6 + 6, stipulato il 13/01/2015, con scadenza il 12/01/2021 (il contratto è stato stipulato in data antecedente e registrato in data successiva al pignoramento):

13/02/2017 n. 1254 serie 3T - si allega comunicazione email del capo team dell'Agenzia delle Entrate), con l'importo dichiarato di 18.000,00 €.

#### **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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

###### *4.2.1. Iscrizioni:*

- ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/06/2008 a firma del notaio Paola Pozzi ai nn. 2885/1061 di repertorio, iscritta il 03/07/2008 a Milano 2 ai nn. 86410/21726, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da mutuo fondiario. Importo ipoteca: € 700.000,00.  
Importo capitale: € 350.000,00.  
Durata ipoteca: 15 anni

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

- pignoramento, stipulato il 23/11/2006 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 18723 di repertorio, trascritto il 19/12/2006 a Milano 2 ai nn. 143886/91339, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

- pignoramento, stipulato il 17/06/2019 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE di COMO ai nn. 3168 di repertorio, trascritto il 01/07/2019 a Milano 2 ai nn. 84042/54719, a favore \*\*\* 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 degli immobili circa: **€. 2.100,00**

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

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

In allegato documentazione dell'amministrazione condominiale.

Millesimi condominiali: tabelle suddivise per tipo di proprietà nel Regolamento Condominiale.

### **Ulteriori avvertenze:**

L'amministratore del complesso condominiale nel 2018 riferiva che lo stabile non era collegato allo scarico comunale delle acque luride e che, attraverso un'ordinanza, l'amministrazione comunale aveva richiesto che tale allacciamento fosse effettuato. Non sono stati reperibili elementi e informazioni per verifiche ulteriori.

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

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

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita con atto stipulato il 24/06/2008 a firma del notaio Paola Pozzi ai nn. 2881/1060 di repertorio, trascritto il 03/07/2008 a Milano 2 ai nn. 86409/48326.

**Nota:** Nell'atto di provenienza degli immobili (Notaia Paola Pozzi, TT. 86409/48326 del 03/07/2008, MI2) alle pagine 3 e 4, paragrafo "Patti contrattuali", si legge: "...omissis... Art.4) in relazione a quanto disposto dall'art. 13 del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, le parti si danno reciprocamente atto della possibile non conformità alle norme vigenti degli impianti di cui al D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e pertanto convengono di comune accordo di escludere la garanzia di conformità di cui all'art. 7 del citato D.M. 37/2008, nè alcuna dichiarazione di rispondenza di cui all'art. 6 del citato D.M. 37/2008. ...omissis..."

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

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

per la quota di 1/1 (fino al 04/07/2001), con atto stipulato il 07/07/1983 a firma del notaio Giulia Donegana ai nn. 5157/586 di repertorio, trascritto il 21/07/1983 a Milano 2 ai nn. 44500/35755.

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

per la quota di 1/1 (dal 27/12/1984 fino al 04/07/2001), con atto stipulato il 27/12/1984 a firma del notaio Enrico Chiodi Daelli ai nn. 38576/5353 di repertorio, trascritto il 26/06/1989 a Milano 2 ai nn. 49617735771

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

per la quota di 1/1 (dal 04/07/2001 fino al 25/03/2003), con atto stipulato il 04/07/2001 a firma del notaio Enrico Chiodi Daelli ai nn. 142620 di repertorio, trascritto il 19/04/2001 a Milano 2 ai nn. 37772/25120.

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

per la quota di 1/1 (dal 25/03/2003 fino al 24/06/2008), con atto stipulato il 25/03/2003 a firma del notaio Valentina Sassoli ai nn.1524 di repertorio, trascritto il 04/04/2003 a Milano 2 ai nn. 55217/35402.

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/06/2008 fino al 24/06/2008), con atto stipulato il 24/06/2008 a firma del notaio Paola Pozzi ai nn. 2881/1059 di repertorio, trascritto il 03/07/2008 a Milano 2 ai nn. 86408/48325.

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

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

D.I.A. N. **13257 /2005**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione zona reception, locale

deposito e sala da ballo annessi alla scuola di ballo esistente, presentata il 22/03/2005. Il titolo è riferito al sub. 514.

Richiesta annullamento pratiche Opere non realizzate: DIA prot. 44475 del 19/11/2004; DIA prot. 1953 del 15/01/2005 **N. 44475**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per lavori di sostituzione con DIA prot. 13257 del 22/03/2005, presentata il 22/03/2005

Manutenzione ordinaria - Art 9 Regolamento edilizio **N. 12682**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per lavori di rifacimento impermeabilizzazione volume tecnico; rifacimento intonaco pareti e plafone senza variazione tipologica, presentata il 01/04/2003

DIA **N. 23671** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per lavori di riqualificazione funzionale del volume esistente con sistemazione interna locali bagno - spogliatoio. Formazione di disimpegno in muratore con vani porta e rampe. Chiusura perimetrale porticato esistenze con parete lato ovest totalmente apribile (...), presentata il 17/06/2003 con il n. 23671 di protocollo, agibilità del 07/10/2005 con il n. progr A/05/00064 - prot 04/33760 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a sub 715.

L'agibilità della costruzione per "l'uso portico" al terzo piano prescrive:

*"omissis ... IL MANTENIMENTO DELL'INTELAIAATURA CON EVENTUALE GRIGLIA DI PROTEZIONE SENZA ELEMENTI DI TAMPONAMENTO. ... omissis".*

*Inoltre: "omissis... AVVERTE L'INTESTATARIO CHE IL PRESENTE PERMESSO DI AGIBILITA'NON CONSENTE L'INIZIO DI NESSUNA ATTIVITA' SE NON PREVIO OTTENIMENTO DEL NULLA OSTA DI CUI AGLI ARTT. 2.7.1 E 3.1.10 DEL VIGENTE REGOLAMENTO LOCALE DI IGIENE TIPO... omissis".*

DIA **N. 30422**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per lavori di piano copertura: riqualificazione funzionale volume esistente. Variante in corso d'opera a DIA prot 23671 del 16/06/2003, presentata il 06/08/2003 con il n. 30422 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a sub 715.

Comunicazione opere interne (Art.26 L 28/2/85 N.47) **N. 2729** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per lavori di demolizione formazione tavolati interni, formazione bagno a norma, creazione box per il trattamento del corpo in laminato plastico hm2, presentata il 18/01/2000 con il n. 2729 di protocollo, agibilità del 05/06/2000 con il n. 00/19042/24095 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a sub 514.

Variante n. 15676 prot. del 05/04/2000.

Autorizzazione opere edili **N. 154/87** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per lavori di sistemazione facciata e copertura, con inserimento finestre e formazione di una scala di accesso in ferro in previsione adeguamento richieste legge 818 prevenzione incendi., presentata il 18/01/2020 con il n. 5610/87 di protocollo.

Licenza edilizia **N. 293**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per lavori di fabbricato per industria di lampadari, accessori, mensa e attrezzature di svago da erigersi in ampliamento a stabile esistente ..., presentata il 29/08/1968 con il n. 265 di protocollo, agibilità del 20/07/1971 con il n. 9089 di protocollo.

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 294**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per lavori di opere interne di manutenzione straordinaria e adeguamento funzionale, presentata il 30/03/1987 con il n. 0747499205 di protocollo, agibilità del 28/10/1995 con il n. 95/22611 di protocollo.

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 295**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per lavori di cambio destinazione d'uso da laboratorio ad uffici, presentata il 30/03/1987 con il n.0747499205 di protocollo, agibilità del 28/10/1995 con il n. 95/22611 di protocollo.

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 296**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per lavori di spostamento scala, trasformazione di androne in atrio, locali in ampliamento e tettoie, presentata il 30/03/1987 con il n. 0747499205 di protocollo, agibilità del 28/10/1995 con il n. 95/22611 di protocollo.

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 298**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per lavori di manutenzione straordinaria, adeguamento funzionale autorizzazione

uso palestra, uffici, magazzini, presentata il 30/03/1987 con il n. 0747499205 di protocollo, agibilità del 28/10/1995 con il n. 95/22611 di protocollo.

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 1140**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per lavori di realizzazione guardiola, cabina Enel, portico di ingresso al P. terra, deposito e spogliatoio al P. secondo, eliminazione scale interne, presentata il 30/03/1987 con il n. 3768/87 di protocollo, agibilità del 28/10/1995 con il n. 95/22611 di protocollo.

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 19 del 17.03.12 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 19 del 09.05.12, l'immobile ricade in zona AREA D2 - Attività produttive e commerciali, a prevalenza commerciale.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 35 Aree D - Aree del tessuto urbano consolidato a vocazione produttiva e commerciale; 35.3 (è escluso l'insediamento di nuove grandi strutture di vendita; è esclusa la funzione residenziale ad eccezione della residenza di servizio).

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ APPARENTE**

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifica dell'accesso all'ufficio al piano primo, raggiungibile dalla reception; posa di una parete divisoria nel locale deposito al piano primo; formazione di un ripostiglio al piano primo; presenza di una parete di separazione a formazione di due ripostigli in luogo di uno al piano secondo (locale tecnico).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di planimetria aggiornata agli uffici del catasto.

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

Costi di regolarizzazione:

- tecnico incaricato e oneri circa: €. 800,00.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifica dell'accesso all'ufficio, al piano primo, raggiungibile dalla reception; posa di una parete divisoria nel locale deposito al piano primo; formazione di un ripostiglio al piano primo; presenza di una parete di separazione a formazione di due ripostigli in luogo di uno al piano secondo (locale tecnico)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria (S.C.I.A.)

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri pratica in sanatoria circa: €. 600,00
- tecnico incaricato circa: €. 1.200,00.

Sono state rilevate le seguenti ulteriori difformità: chiusura dei portici al piano secondo mediante infissi con telaio atto a ricevere finestre in luogo di griglia di protezione senza elementi di tamponamento.

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

BENI IN LISSONE VIA VALASSINA 346, FRAZIONE SANTA MARGHERITA

## IMMOBILE COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

**Immobile commerciale** a LISSONE via Valassina 346, frazione Santa Margherita, della superficie commerciale di **339,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di m 3,45 circa. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 333 sub. 514 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 3.876,00 Euro indirizzo catastale: viale VALASSINA n. 356, piano:1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

*Coerenze:* Nord: altra unità immobiliare; Est: cortile; Sud: cortile; Ovest: cortile, altra unità immobiliare, parti comuni.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, fuori terra. Il complesso è stato costruito alla fine degli anni '70. Il lotto è stato ristrutturato nel 2003.





## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area a destinazione d'uso prevalentemente commerciale; le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria (da verificare l'allacciamento alle acque luride). Alcune attrazioni storico paesaggistiche della zona sono: Villa Baldironi Reati; Museo d'Arte Contemporanea; Palazzo Terragni; Chiesa Prepositurale Collegiata dei Santi Pietro e Paolo .

## SERVIZI

cinema	★★★★★★★★★★★★
centro commerciale	★★★★★★★★★★★★
palestra	★★★★★★★★★★★★
spazi verde	★★★★★★★★★★★★
verde attrezzato	★★★★★★★★★★★★

## COLLEGAMENTI

autobus distante 0,3 km	★★★★★★★★★★★★
superstrada distante 0,1 km	★★★★★★★★★★★★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi interni:</i> anta singola a battente realizzati in alluminio e vetro	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> scorrevoli realizzati in legno	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> ante a battente realizzati in alluminio e vetro singolo	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in legno	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	mediocre	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica	mediocre	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in mattonelle tipo klinker	mediocre	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in elementi autobloccanti; battuto di cemento	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆

*pavimentazione esterna:* realizzata in parquet (portici piano secondo)

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

*condizionamento:* con alimentazione elettrica e diffusori in split. Conformità: da verificare

★★★★★★★★★★★★

*elettrico:* prevalentemente sottotraccia. Conformità: da verificare

★★★★★★★★★★★★

*termico:* autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in termoconvettori conformità: da verificare

★★★★★★★★★★★★

*termico:* autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in caloriferi conformità: da verificare

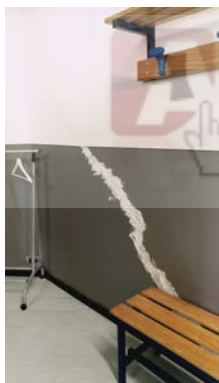
★★★★★★★★★★★★

*termico:* autonomo con alimentazione in elettrica i diffusori sono in radiatori conformità: apparentemente rispettosi delle normative

★★★★★★★★★★★★

*antincendio:* conformità: da certificare previa verifica

★★★★★★★★★★★★



CLASSE ENERGETICA:



[54 KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
 Certificazione APE N. 10802800057515 registrata in data 15/07/2015

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ingresso/reception	52,50	x	100 %	=	52,50
ufficio	14,00	x	100 %	=	14,00
deposito	34,50	x	100 %	=	34,50
bagno 1 con antibagno	7,50	x	100 %	=	7,50
disimpegno 1 e ripostiglio	28,40	x	100 %	=	28,40
sala da ballo	54,40	x	100 %	=	54,40
scuola di danza	99,00	x	100 %	=	99,00
disimpegno 2	9,00	x	100 %	=	9,00
spogliatoio 1	16,20	x	100 %	=	16,20
bagno 2	8,70	x	100 %	=	8,70
spogliatoio 2	10,30	x	100 %	=	10,30
bagno 3	5,00	x	100 %	=	5,00
<b>Totale:</b>	<b>339,50</b>				<b>339,50</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: SHOW ROOM LISSONE

Superfici principali e secondarie: 550

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 450.000,00 pari a 818,18 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: IMMOBILE COMMERCIALE

Superfici principali e secondarie: 1171

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 950.000,00 pari a 811,27 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: showroom

Superfici principali e secondarie: 2600

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 1.600.000,00 pari a 615,38 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: STUDIO MAZZOLA SAS

Descrizione: Negozio in Vendita

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 60.000,00 pari a 750,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: NEGOZIO / SHOWROOM

Superfici principali e secondarie: 175  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo/Prezzo richiesto: 190.000,00 pari a 1.085,71 Euro/mq

## COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
 Fonte di informazione: Prezzi immobili di Milano Monza Brianza e Lodi - 1° semestre 2019  
 Descrizione: negozi/capannoni  
 Indirizzo: periferia  
 Superfici principali e secondarie: 1  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo/Prezzo richiesto: 1.100,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 339,50 x 958,00 = 325.241,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 325.241,00  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 325.241,00

BENI IN LISSONE VIA VALASSINA 346, FRAZIONE SANTA MARGHERITA

## DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO B

**Deposito commerciale** a LISSONE via Valassina 346, frazione Santa Margherita, della superficie commerciale di **319,96** mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\* DATO OSCURATO \*\*). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di m 3,80 circa. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 333 sub. 715 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 90 mq, rendita 195,22 Euro, indirizzo catastale: Viale Valassina 358, piano: 2, intestato a \*\* DATO OSCURATO \*\*  
 Coerenze: Nord: altra unità immobiliare; Est: cortile; Sud: cortile; Ovest: : cortile.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, fuori terra. Il complesso è stato costruito alla fine degli anni '70 e ristrutturato nel 2003.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area a destinazione d'uso prevalentemente commerciale; le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria (a meno dell'allacciamento alle acque luride). Alcune attrazioni storico paesaggistiche della zona sono: Villa Baldironi Reati; Museo d'Arte Contemporanea; Palazzo Terragni; Chiesa Prepositurale Collegiata dei Santi Pietro e Paolo .

SERVIZI

cinema



centro commerciale



palestra



spazi verde



verde attrezzato



COLLEGAMENTI

autobus distante 0,3 km



superstrada distante 0,1 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:





servizi:





## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: anta singola tipo vasistas realizzati in alluminio e vetro nella media 

*infissi interni*: a battente realizzati in alluminio e vetro; alluminio nella media 

*infissi esterni*: fisso realizzati in alluminio. al momento del sopralluogo erano stati rimossi i telai mobili coi vetri nella media 


*pavimentazione esterna*: realizzata in battuto di cemento al di sotto della media 


*pavimentazione esterna*: realizzata in piastrelle nella media 

*pavimentazione interna*: realizzata in parquet al di sotto della media 

*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di ceramica al di sotto della media 

Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia e con cavi a vista conformità: da verificare 

*termico*: autonomo con alimentazione in metano e elettrico i diffusori sono in caloriferi e split conformità: da verificare 

## CLASSE ENERGETICA:

[38.14 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 10802800057615 registrata in data 15/07/2015

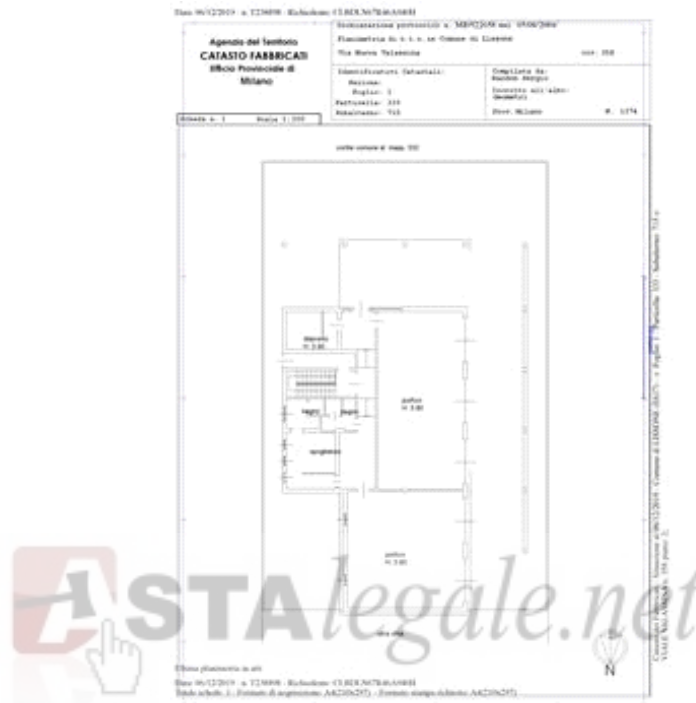
## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
deposito	18,60	x	100 %	=	18,60
disimpegno 1	12,50	x	100 %	=	12,50
palestra/portico 1	108,50	x	50 %	=	54,25
ripostigli/vani tecnici	11,56	x	100 %	=	11,56
corridoio	12,60	x	100 %	=	12,60
disimpegno 2	15,43	x	100 %	=	15,43
bagno wc	6,00	x	100 %	=	6,00
spogliatoio con bagno	36,45	x	100 %	=	36,45

palestra/portico 2	105,65	x	50 %	=	52,83
terrazzo	498,70	x	20 %	=	99,74
<b>Totale:</b>	<b>825,99</b>				<b>319,96</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 319,96 x 958,00 = **306.516,89**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 306.516,89**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 306.516,89**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Premesso che la stima deve riferirsi alla data odierna e avuto riguardo alla natura e destinazione dei beni, la sottoscritta ha individuato con meticolosità tutti gli elementi che possono influire sul valore venale dello stesso, svolgendo altresì accurate indagini presso operatori economici della zona interessata, onde avere a disposizione ampi e attendibili elementi di confronto. Si sono attentamente considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare. In funzione dello scopo della richiesta di stima, si sono presi in considerazione alcuni metodi estimativi fondamentali quali: a) valore complementare; b) valore di surrogazione; c) valore di trasformazione; d) valore di costo; e)



valore di mercato o metodo comparativo.

Dall'analisi delle caratteristiche dei metodi estimativi sopra descritti, il perito ha ritenuto che il metodo di comparazione sia quello più idoneo, in questo specifico caso trattato, a individuare il più probabile valore commerciale attuale del bene immobile oggetto della procedura. Ha pertanto proceduto basandosi sia sull'analisi degli indici forniti dall'ultimo listino disponibile dei prezzi degli immobili sulla piazza della Provincia di Monza Brianza e Lodi e a cura della Camera di Commercio Monza e Brianza, sia sulla comparazione, eseguita in loco dalla scrivente, di immobili con caratteristiche simili tecniche, costruttive, per epoca di costruzione e di ubicazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Lissone, osservatori del mercato immobiliare Camera di Commercio Monza Brianza, 1° semestre 2019.

Periodici di informazioni 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	immobile commerciale	339,50	0,00	325.241,00	325.241,00
B	deposito commerciale	319,96	0,00	306.516,89	306.516,89
				<b>631.757,89 €</b>	<b>631.757,89 €</b>

##### ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
demolizione fabbricato esterno al piano secondo	-5.000,00
	<b>5.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.600,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 624.157,89**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale **€ 156.039,47**

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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 468.118,42</b>

data 27/01/2020

il tecnico incaricato  
DANIELA ANNA CALABI

