



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

158/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO VIA DON BOSCO 2A

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
LONGOBARDI ALESSANDRO

CUSTODE:
AVV. GEROSA MAURO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/11/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Laura Annita Pozzi

CF: PZZLNN77E52B729X
con studio in CARATE BRIANZA (MB) VIA VITTORIO VENETO 11
telefono: 3494414695
fax: 0362975891
email: arch.laurapozzi@gmail.com
PEC: laura.pozzi@pct.pecopen.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 158/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Negozio, sito a CINISELLO BALSAMO, via DON BOSCO, civ. 2/a, quartiere Crocetta - Parco Nord, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità così composta:

negozio, retro, disimpegno, servizio igienico.

Superficie lorda complessiva*: ca mq **39,0** (dato desunto da rilievo in loco) di cui:

- negozio: ca mq 25**
- retro e accessori: ca mq 14**

Superficie commerciale: mq **39,0****

NOTE:

*: per superficie lorda complessiva si intende comprensiva di murature, balconi, logge, taverne ... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

**I valori sopra indicati sono stati arrotondati e sono da intendersi puramente indicativi, salvo errori e come meglio in fatto. Il valore è comunque assegnato a corpo e non a misura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T; ha un'altezza interna di ca 3,75 m con abbassamenti nel locale principale, nel disimpegno ed in parte del wc.

L'intero edificio sviluppa 15 piani oltre sottotetto, di cui 14 oltre sottotettofuori terra, 1 piano interrato.

Identificazione catastale:

- negozio: foglio **51**, particella **125**, sub. **4** (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 10, consistenza 27* mq, rendita 970,53 Euro.

*NOTA: la consistenza catastale indicata in visura è errata.

Indirizzo catastale: CINISELLO BALSAMO, via DON BOSCO, civ. 2 , piano: T.

Ditta intestata: *** DATO OSCURATO ***

Coerenze del negozio: Nord-Ovest: viale Fulvio Testi; Nord-Est: negozio proprietà di terzi; Sud-Est: cortile comune; Sud-Ovest: altro negozio proprietà di terzi. Salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	39,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 32.600,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 32.600,00**

Data della valutazione: **06/11/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, (10/07/2023), l'immobile risultava occupato da *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***

- con contratto di affitto tipo **6+6**,
- stipulato il 01/07/2020,
- con decorrenza dal 01/08/2020, prima scadenza il 31/07/2026,
- registrato il 14/07/2020 a Desio al n. 003702-serie 3T,

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Canone annuo dichiarato: € 3.000,00 + spese. (pari a 250,00 €/mese +spese)

Congruità del canone d'affitto:

Il canone attualmente corrisposto è CONGRUO ai valori di riferimento rilevati per la zona e per beni simili. (Canoni mensili massimi rilevati nella zona per negozi di ca 40 mq: ca 270 €/mese FONTE:OMI AGENZIA ENTRATE).

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:

Tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive relative all'unità risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, trascritto il 30/03/2023 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 42716/29452, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario n. 1335 del 13/03/2023 - Tribunale di Monza.

La formalità è riferita al bene in CINISELLO BALSAMO, via DON BOSCO, civ. 2, piano T,



identificato catastalmente come segue:

- negozio: fg. 51, mapp. 125, sub. 4.

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:	€. 1.900,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 12.358,21
Millesimi condominiali:	22,66

Ulteriori avvertenze:

SITUAZIONE AGGIORNATA AL: 27/07/2023

PERIODO GESTIONE ORDINARIA: DAL 01/06 AL 31/05

Spese ordinarie gestione in corso:

- gestione ordinaria negozio (prev. 2023/2024): ancora da definire - stabilita solo 1^a rata anticipo gestione 23/24 di € 515,76

Spese insolute gestione corrente e gestioni precedenti:

- 1^a rata anti. gestione ordinaria 2023/2024: € 515,76
- gestione ordinaria 2022/2023: € 1.752,69
- gestione ordinaria 2021/2022: € 1.731,63
- gestione ordinaria 2020/2021: € 1.772,35
- gestione straordinaria 25/07/2019- 25/10/23 -OPERE FACCIATA E TETTO: € 4.999,94
- gestione straordinaria 25/12/2021- 25/07/23 -OPERE EXTRA FACCIATA E TETTO: € 1.070,08

Spese di prossima scadenza:

- nessuna informazione al riguardo al momento della redazione della perizia.

LAVORI ESEGUITI SULLLE PARTI COMUNI:

- recentemente sono stati eseguiti lavori rifacimento facciata e tetto (2019-2021)

LAVORI SULLLE PARTI COMUNI: DELIBERATI o IN CORSO DI APPROVAZIONE:

- nessuna informazione al riguardo al momento della redazione della perizia.

Si raccomanda AL MOMENTO DELL' AGGIUDICAZIONE di consultare l'Amministratore di Condominio per AGGIORNARE/INTEGRARE le informazioni relative alle spese condominiali con particolare riferimento ad eventuali spese straordinarie deliberate successivamente alla data riportata nel presente elaborato.

VINCOLI E PARTICOLARI DOTAZIONI CONDOMINIALI:

corte comune, locali tecnici, anditi, utenze come meglio definito dal Codice Civile e dal Regolamento di Condominio.

MILLESIMI

- Millesimi negozio: 22,66/1000,00



CLASSE ENERGETICA dell'UNITA' : "G"

*Si precisa che vengono di seguito unicamente riportati i contenuti del Certificato Energetico risultante dal CATASTO ENERGETICO REGIONE LOMBARDIA e visionabile dal sito "http://www.cened.it." sezione "CATASTO ENERGETICO CEER - VISURA APE".

La classe energetica è stata assegnata dal Soggetto Certificatore e non dalla scrivente CTU. Non sono state condotte verifiche sulla veridicità dei contenuti del certificato né se siano intervenute, successivamente alla predisposizione dello stesso, cause di decadenza; ciò in virtù del fatto che secondo quanto previsto nel Decreto Dirigenziale del 12-Gennaio-2017 n. 176 - AGGIORNAMENTO DELLE DISPOSIZIONI l'obbligo di dotazione e allegazione dell' Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

- *** DATO OSCURATO ***

proprietario (dal 26/07/2019 ad oggi), per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 26/07/2019 a firma di Notaio Alessandro Cabizza ai nn. 185996/17057 di repertorio, trascritto il 05/08/2019 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 106791/69940.

Il titolo è riferito al bene in CINISELLO BALSAMO, via DON BOSCO, civ. 2, piano T, identificato catastalmente come segue: .

- negozio: fg. 51, mapp. 125, sub. 4.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

proprietari (dal 26/09/1977 fino al 05/08/2011), per la quota di 1/3 ciascuno di piena proprietà, in forza di denuncia di successione registrata il 15/07/2014 a Vasto al n. 468 Vol. 9990, trascritta il 02/09/2014 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 79369/54907.

Il titolo è riferito al bene in CINISELLO BALSAMO, via DON BOSCO, civ. 2, piano T, identificato catastalmente come segue:

- negozio: fg. 51, mapp. 125, sub. 4.

Al de cuius, *** DATO OSCURATO *** , detto immobile era pervenuto in forza di atto di compravendita del 03/12/1966, a firma Notaio BOTTARO Giancarlo repertorio n. 20164, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano in data 27/12/1966 ai numeri 70442/51775.

NOTA: NON risulta trascritta ACCETTAZIONE TACITA dell'eredità in morte di * DATO OSCURATO *** relativa alla quota di 2/3 dell'immobile. *** DATO OSCURATO *** Si precisa che la quota è stata ereditata ante ventennio. *** DATO OSCURATO *****

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

proprietari (dal 05/08/2011 fino al 26/07/2019), per la quota dell'ulteriore 1/6 ciascuno (oltre all'1/3



ciascuno già detenuto) di piena proprietà, in forza di denuncia di successione registrata il 15/07/2014, a Vasto, ai nn. 469 Vol. 9990, trascritta il 02/09/2014 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 79370/54908.

Il titolo è riferito al bene in CINISELLO BALSAMO, via DON BOSCO, civ. 2, piano T, identificato catastalmente come segue:

- negozio: fg. 51, mapp. 125, sub. 4.

NOTA: ACCETTAZIONE TACITA dell'eredità in morte di * DATO OSCURATO *** trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 05/08/2019 ai nn 106790/69939, relativa alla sola quota di 2/6 di piena proprietà.**

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI N. 578/61, per lavori di costruzione di 3 edifici con abitazioni, negozi e box per auto,

Domanda intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 02/11/1961 con il n. 578/61 di protocollo.

NULLA OSTA rilasciato il 09/01/1962.

Abitabilità del 09/11/1965 con il n. 578/61 di protocollo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

NOTA IMPORTANTE: *Le informazioni sotto riportate sono da considerarsi parziali e con finalità meramente indicative e riferite al momento della stima. Si rimanda alla consultazione integrale degli strumenti urbanistici vigenti al momento della vendita giudiziaria.*

PGT - piano di governo del territorio vigente:

- approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.48 del 24/10/2013; divenuto efficace per effetto della pubblicazione dell'avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia – Serie Avvisi e Concorsi n.10 del 05/03/2014.

Successivamente alla sua approvazione, sono state apportate al PGT diverse modifiche: a cui si rimanda.

L'immobile ricade in zona: TCR0 (negozi) - Tessuti consolidati residenziali interni agli Ambiti di Progetto Strategico

Norme tecniche di attuazione ed indici:

La zona TCR0 è regolamentata dall'art. 23 delle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) del PdR (Piano delle Regole). **Si raccomanda comunque la consultazione integrale degli strumenti urbanistici vigenti.**

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che le informazioni riportate sono state desunte dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico. Non si può garantire che NON vi siano ulteriori pratiche edilizie, relative alle unità pignorate, non rintracciate al momento delle indagini.

Le considerazioni di seguito riportate partono dal presupposto che le sole pratiche che riferiscano ai beni oggetto di relazione siano quelle citate al paragrafo che precede (Cap. 7.1).



Si precisa inoltre che **sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e NON sull'intero fabbricato.**

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Il compendio immobiliare edificato con nulla osta n. 578/61 (in cui si colloca l'unità pignorata), presentava **diverse e importanti difformità** (rispetto agli elaborati autorizzati), **sia sulle parti comuni che su quelle private.**

Solo alcune delle difformità sono state oggetto di regolarizzazioni con condoni o sanatorie.

Le difformità più rilevanti NON hanno comunque interessato il bene oggetto d'esecuzione.

Va precisato che gli elaborati di progetto non contengono indicazioni di quota relative all'unità oggetto di procedura, né per quanto riguarda le dimensioni in pianta, né per quelle in sezione, né per quelle riferite ai serramenti.

L'unico dato dimensionale riportato è un dato di superficie di 39,10 mq; non è però specificato se questo riferisca al netto o al lordo delle murature perimetrali. La consistenza lorda dell'unità è pari a ca 39,00 mq e dunque entro la tolleranza del 2%.

Seppur in assenza di quote NON si possa parlare di CONTRASTO "ESPLICITO", nello stato rilevato in loco risultano 2 macroscopiche difformità grafiche rispetto alla pianta autorizzata:

1. il blocco servizi (antibagno + wc) è nettamente più corto. E' ragionevole ipotizzare che l'originario bagno sia stato diviso in antibagno + wc e che l'originario antibagno sia stato accorpato all'unità adiacente proprietà di terzi, che andrà, pertanto, coinvolta nella regolarizzazione; **La superficie netta del servizio igienico è pertanto ridotta e risulta inferiore a 2 mq. E' probabile che, in caso di sanatoria, sia richiesto l'adeguamento del wc alla normativa igienico-sanitaria di settore.**
2. la finestra del retro-negoziato rappresentata larga quasi quanto l'intero locale (ca 2,80 m) ha in realtà larghezza nettamente inferiore (ca 0,8 m).

A quelle su elencate si aggiungono le seguenti difformità interne:

- **difformità distributive:** è stato realizzato un divisorio in cartongesso tra negozio e retro;
- **difformità nelle altezze:** nell'incartamento relativo al progetto autorizzato non risulta una sezione specificatamente riferita alla porzione di edificio cui l'unità appartiene; in loco è stata rilevata un'altezza interna netta pari a ca 3,75 m che si assume conforme in assenza di dati contrastanti; vi sono comunque controsoffitti in cartongesso NON autorizzati che riducono l'altezza netta di alcuni locali o porzione di essi:
 - parte del negozio principale abbassamento a ca 3,25 m
 - disimpegno abbassamento a ca 2,45 m
 - parte del wc abbassamento a ca 2,95 m

NON è noto se nelle parti controsoffittate l'effettiva altezza d'interpiano corrisponda a quella autorizzata (4,15 m) o sia anch'essa ridotta a ca 3,75 m.

RIEPILOGO:

L'immobile risulta **non conforme, NON pienamente regolarizzabile** nello stato di fatto in cui si trova; andrà adeguato il wc alla normativa igienico-sanitaria di settore.

Nella sanatoria andrà coinvolta anch'è l'unità adiacente, che ha incorporato la porzione corrispondente all'antibagno in progetto.

STIMA COSTI di REGOLARIZZAZIONE:

Si stima che i **costi tecnici** per la regolarizzazione edilizia e catastale del bene oggetto d'esecuzione



POSSANO QUANTIFICARSI IN CA € 3.500,00 OLTRE ONERI ACCESSORI. Per la regolarizzazione di difformità minori attualmente viene generalmente applicata una sanzione compresa tra € 516,00 e € 1.032,00. La sanzione effettiva viene comunque determinata dal Comune in fase di rilascio di Concessione in Sanatoria ed in funzione della tipologia ed entità delle difformità denunciate.

Il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, delle su descritte difformità, in particolare la necessità di adeguare il bagno. Per tale ragione, rispetto ai comparabili, il bene è stato trattato come immobile "parzialmente da ristrutturare".

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

- DIFFORMITÀ

La planimetria catastale NON rispecchia l'attuale stato di fatto rilevato in loco.

Si segnala inoltre che la consistenza e la superficie catastale riportate in visura sono sottostimate rispetto al dato reale.

- GIUDIZIO DI CONFORMITÀ

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile dal punto di vista catastale.**

- TEMPI necessari per la regolarizzazione catastale: brevi.
- OPZIONI DI REGOLARIZZAZIONE: La regolarizzazione (mediante aggiornamento della planimetria con procedura DOCFA) deve essere effettuata previa regolarizzazione edilizia del bene.
- COSTI INDICATIVI (al momento della stima):

€ 300,00+ € 50,00(diritti) **OLTRE ONERI ACCESSORI.**

NOTA: Il valore assegnato all'immobile tiene conto che questo va regolarizzato dal punto di vista catastale.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme.**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme.**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Alcuni degli impianti presenti sono vetusti, altri sono recenti, altri ancora sono stati parzialmente modificati/integrati. Per nessuno degli impianti, tuttavia, è stata esibita dichiarazione di conformità; potrebbero essere stati realizzati da personale NON qualificato.

Il valore assegnato al bene è stato ponderato tenendo conto che, **per tutti gli impianti presenti**



nell'unità, v'è la necessità di controllo e di possibile adeguamento/sostituzione di alcune componenti da parte di personale qualificato.

BENI IN CINISELLO BALSAMO VIA DON BOSCO 2, QUARTIERE CROCETTA -
PARCO NORD

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

Negozio, sito a CINISELLO BALSAMO, via DON BOSCO, civ. 2/a, quartiere Crocetta - Parco Nord, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità così composta:

negozio, retro, disimpegno, servizio igienico.

Superficie lorda complessiva*: ca mq **39,0** (dato desunto da rilievo in loco) di cui:

- negozio: ca mq 25**
- retro e accessori: ca mq 14**

Superficie commerciale: mq **39,0****

NOTE:

*: *per superficie lorda complessiva si intende comprensiva di murature, balconi, logge, taverne ... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.*

***I valori sopra indicati sono stati arrotondati e sono da intendersi puramente indicativi, salvo errori e come meglio in fatto. Il valore è comunque assegnato a corpo e non a misura.*

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T; ha un'altezza interna di ca 3,75 m con abbassamenti nel locale principale, nel disimpegno ed in parte del wc.

L'intero edificio sviluppa 15 piani oltre sottotetto, di cui 14 oltre sottotettofuori terra, 1 piano interrato.

Identificazione catastale:

- negozio: foglio **51**, particella **125**, sub. **4** (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 10, consistenza 27* mq, rendita 970,53 Euro.

**NOTA: la consistenza catastale indicata in visura è errata.*

Indirizzo catastale: CINISELLO BALSAMO, via DON BOSCO, civ. 2 , piano: T.

Ditta intestata: *** DATO OSCURATO ***

Coerenze del negozio: Nord-Ovest: viale Fulvio Testi; Nord-Est: negozio proprietà di terzi; Sud-Est: cortile comune; Sud-Ovest: altro negozio proprietà di terzi. Salvo errori e come meglio in fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica, in un'area mista residenziale/commerciale.

Le zone limitrofe hanno anch'esse destinazione mista residenziale/commerciale.

Importanti centri limitrofi: MONZA (distanza dal centro ca 9 Km), MILANO (distanza dal centro ca 11 Km).

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono appena sufficienti.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

ospedale	ottimo	
farmacie	ottimo	
polizia	buono	
vigili del fuoco	ottimo	

COLLEGAMENTI

superstrada distante ca 100 m (SS36 - Strada Statale Milano-Lecco)	ottimo	
tangenziale distante ca 3,8 km (A52 Tangenziale Nord Milano)	ottimo	
autostrada distante ca 3,9 km (A4 Autostrada Torino Trieste)	ottimo	
metropolitana distante ca 1 km (stazione MM - Sesto 1° Maggio)	ottimo	
ferrovia distante ca 1 km (stazione FS - Sesto 1° Maggio)	ottimo	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio nel quale si colloca l'unità pignorata è stato costruito negli anni 1961-1962; ha subito, in tempi recenti, interventi di rifacimento facciate e copertura.

E' posto all'incrocio tra il contro-viale di viale Fulvio Testi (arteria a scorrimento veloce) e via Don Bosco (traffico locale); è costituito da 14 piani fuori-terra oltre sottotetto ed 1 piano interrato.

Il negozio pignorato è posto al piano T; ha un'altezza interna di circa 3,75 m con alcuni abbassamenti estetici e funzionali; lo stato e la qualità delle finiture e degli impianti è generalmente discreto, grazie ad interventi di manutenzione e sostituzione e/o implementazione di alcune componenti edilizie, operate dagli attuali conduttori (a partire dal 2020). Vanno, tuttavia, completare alcune opere e certificati gli impianti.

Delle Componenti Edilizie:

infixi esterni:

- sul fronte Nord-Ovest: n. 1 vetrina su strada; telaio in ferro con inserti in vetro; oscuramento: serranda avvolgibile a doghe metalliche piene, motorizzata. Condizioni: la serranda ha subito un recente tentativo di scasso. La vetrina è vetusta.
- Sul fronte Sud-Est: n. 2 serramenti con telaio in pvc e vetro-camera; privi di oscuramento, con inferriata esterna fissa, in



ferro, a disegno semplice. Condizioni apparenti:discreto/buone.

pareti esterne: murature in laterizio; le facciate dell'edificio sono state recentemente rifatte. L'unità, trovandosi al piano terra, è stata solo marginalmente coinvolta dai lavori di manutenzione. L'intero piano, infatti, presenta, su strada, il rivestimento originario, in lastre di pietra.



porte interne: anta singola; tipologia: a battente, a scomparsa interno muro, a soffietto; in legno tamburato con diverse finiture e colori: le porte interne non sono tra loro coordinate, parrebbero essere state montate porte di recupero.

al di sotto della media



NOTA: si segnala la mancanza di alcuni coprifili.

pavimentazione interna: pavimenti in gres, recentemente rifatti. (periodo indicativo: 2020).

buono



plafoni:

buono



- gran parte del locale principale è controsoffittato con lastre in cartongesso con lampade ad incasso (h pari a ca 3,25 m);
- il disimpegno presenta controsoffitto ad h pari a ca 2,45 m;
- parte del bagno presenta controsoffitto ad h pari a ca 2,95 m

Degli Impianti:

termico: centralizzato;
alimentazione: tele-riscaldamento;
diffusori: radiatori in alluminio a piastre, con contabilizzatori.



elettrico: sottotraccia.



L'impianto dovrebbe esser stato modificato/adequato in occasione dell'insediamento dell'attuale attività di parrucchiere. NON è stata, tuttavia, esibita dichiarazione di conformità dell'impianto. Questo è dunque considerato, ai fini della stima, come da verificare ed eventualmente adeguare da parte di personale qualificato.

condizionamento: split interno installato nel locale principale. Realizzato con canalina esterna (nessuna predisposizione sottotraccia).



Nel corso del sopralluogo è stato dichiarato dal conduttore che tale impianto è stato installato a sue cure e spese.

La presenza di questa componente impiantistica NON ha impattato sulla stima.

idrico: sottotraccia; produzione acs (acqua calda



sanitaria) da scalda-acqua elettrico.

L'impianto dovrebbe esser stato modificato/adequato in occasione dell'insediamento dell'attuale attività di parrucchiere. NON è stata tuttavia esibita dichiarazione di conformità dell'impianto.

L'impianto è dunque considerato, ai fini della stima, come da verificare ed eventualmente adeguare da parte di personale qualificato.

CLASSE ENERGETICA:



[303,95 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1507700043219 registrata in data 07/06/2019

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
NEGOZIO	21,90	x	100 %	=	21,90
RETRO	9,00	x	100 %	=	9,00
DISIMPEGNO	0,90	x	100 %	=	0,90
SERVIZIO IGIENICO	1,20	x	100 %	=	1,20
incidenza muri interni ed esterni	6,00	x	100 %	=	6,00
Totale:	39,00				39,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/07/2021

Fonte di informazione: Agenzia: Banca Immobiliare Cormano

Descrizione: piano T -NEGOZIO / UFFICIO 55 mq open space con due vetrine su strada, retro di 10 mq, servizio igienico + soppalco; doppia esposizione: interna (lato cortile) ed esterna lato strada)- edificio degli anni '70 - stato: ristrutturato. Classe Energetica G

Indirizzo: CINISELLO BALSAMO, via Don Bosco 2/b (distanza dal subject ca 100 m)

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:



Prezzo: 85.000,00 pari a 1.214,29 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/03/2023

Fonte di informazione: Agenzia: Banca Immobiliare Cormano

Descrizione: piano T -NEGOZIO con ampia vetrina, retro e bagno; doppia esposizione: interna lato cortile ed esterna lato strada- edificio del anni '60-'70 - stato: da ristrutturare. Classe Energetica G

Indirizzo: CINISELLO BALSAMO, via Giuseppe Sirtori, civ. 4 (distanza dal subject ca 450 m)

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.000,00 pari a 916,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 21/09/2022

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2

Descrizione: Negozio di mq. 20, p. terra, un locale con annesso bagno. 1 vetrina. Stato conservativo: da ristrutturare.

Indirizzo: CINISELLO BALSAMO, via Don Bosco 2 (stesso edificio cui appartiene il subject).

Superfici principali e secondarie: 20

Superfici accessorie:

Prezzo: 18.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

Distanza: 1.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare della C.C.I.A.A. PROVINCIA MI - CINISELLO BALSAMO (03/03/2023)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 800,00

Note: I valori sopra riportati si riferiscono a negozi in zona CROCETTA - PARCO NORD.

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) - CINISELLO BALSAMO (31/12/2022)

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: I valori sopra riportati si riferiscono a negozi in zona PERIFERICA.

Osservatorio del Mercato Immobiliare del BORSINO IMMOBILIARE di CINISELLO BALSAMO (31/07/2023)

Valore minimo: 745,00

Valore massimo: 893,00

Note: I valori sopra riportati si riferiscono a negozi in zona periferica.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine della determinazione del valore di mercato si è condotta un'indagine:

- consultando i listini di riferimento della zona (OMI, TEMA Provincia MB, Borsino immobiliare),
- analizzando le offerte presenti oggi sul mercato
- intervistando gli operatori



- comparando il bene oggetto di valutazione con altri beni della stessa zona, di prezzo noto recentemente compravenduti (nell'ultimo biennio), aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc.. (Marker Comparison Approach).

Indicatori economico estimativi utilizzati per l'individuazione del segmento di mercato:

PARAMETRI QUANTITATIVI:

- superficie commerciale, calcolata secondo gli usi e le consuetudini locali e/o determinata dai rapporti mercantili (ove disponibili). Nel caso di specie: superficie computata al 100% al lordo dei muri interni e perimetrali (I muri perimetrali esterni che sono computati per intero, sono considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25).
- numero dei servizi

PARAMETRI QUALITATIVI:

- contesto urbano
- stato manutentivo
- esposizione
- luci su strada
- conformità edilizia e catastale

Rispetto ai valori di riferimento individuati nelle indagini di mercato sono stati applicati aggiustamenti in funzione delle caratteristiche intrinseche del bene, dello stato d'uso e di possesso.

Fattori che hanno inciso **POSITIVAMENTE** sulla stima:

- contesto urbano (visibilità su strada a grande percorrenza e in zona densamente abitata)
- esposizione
- luci su strada
- stato manutentivo

Fattori che hanno inciso **NEGATIVAMENTE** sulla stima:

- non piena corrispondenza dello stato rilevato in loco con la documentazione edilizia/catastale

Sono stati ricercati comparabili (immobili simili rintracciati da annunci immobiliari e compravendite nell'ultimo biennio), **posti nelle vicinanze del subject o nel medesimo contesto condominiale, privilegiando quelli aventi consistenza, luci su strada, stato manutentivo equiparabili al bene oggetto di valutazione.**

Sono stati infine selezionati i comparabili aventi maggiori caratteristiche (tra quelle su esposte) **in comune con l'unità.**

Di seguito si elencano i caratteri marginali presi in considerazione ed i relativi criteri di determinazione degli indici mercantili:

- **CONTESTO URBANO:** è stata considerata l'ubicazione dell'immobile, la dotazione dei servizi, il decoro urbano, la presenza di elementi di pregio o di disturbo. I comparabili sono stati rintracciati nel medesimo contesto urbano, con luci ed ingressi su strada. Non si è resa pertanto necessaria l'applicazione di incrementi o decrementi connessi a questa caratteristica marginale.
- **CONTESTO EDILIZIO:** è stato analizzato il compendio edilizio in cui si colloca il subject valutandone le caratteristiche tipologiche e costruttive, lo stato generale di manutenzione delle parti comuni, la dotazione e la funzionalità dei servizi comuni, il numero delle unità e/o dei corpi di fabbrica costituenti l'edificio/ il compendio. I comparabili sono stati rintracciati nel



medesimo contesto edilizio o in contesti edilizi molto simili, perciò non si è resa necessaria l'applicazione di incrementi o decrementi connessi a questa caratteristica marginale.

- **INGRESSI/AFFACCI SU STRADA:** sono stati selezionati comparabili aventi ingressi/luci su strada equiparabili a quelli del subject.
- **VETUSTA'/STATO MANUTENTIVO/ FINITURE:** nella provincia di Monza e Brianza una ristrutturazione completa (finiture interne, impianti ed involucro) con scelte di capitolato di tipo ordinario incide ca 1.000,00/1.200,00€/mq.

Sono stati definiti 5 stadi di manutenzione:

1. **PESSIMO** (edifici ante anni '70 che non hanno mai subito interventi di manutenzione; è necessario l'adeguamento impiantistico ed opportuna la manutenzione straordinaria dell'intera unità)
2. **SUFFICIENTE** (edifici degli anni '70-'80 o precedenti ma per i quali sono stati eseguiti interventi di manutenzione su impianti e servizi igienici negli anni '70-'80: sono opportuni interventi di adeguamento impiantistico)
3. **DISCRETO** (edifici anni '90: è possibile abitarli senza immediati interventi di adeguamento)
4. **BUONO** (nuovo o appena ristrutturato)
5. **OTTIMO** (nuovo o appena ristrutturato con prestazioni energetiche sopra la media)

E' stato attribuito ad ogni passaggio allo stadio successivo un incremento forfettario di 250,00 €/mq. Nel caso di specie per un negozio avente superficie di ca 40 mq ogni passaggio comporterebbe una spesa presunta di ca € 10.000,00 (prezzo marginale utilizzato).

Al subject ed ai comparabili selezionati sono stati assegnati codici comprese tra 1 e 5 a seconda del loro grado di manutenzione (desumibile dalle informazioni in atti per le compravendite e dalla documentazione fotografica per gli asking price (annunci immobiliari)).

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	85.000,00	55.000,00	18.000,00
Consistenza	39,00	70,00	60,00	20,00
Data [mesi]	0	28,00	8,00	14,00
Prezzo unitario	-	1.214,29	916,67	900,00
stato conservativo	1,50	3,50	1,50	1,50

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	900,00	900,00	900,00
stato conservativo		10.000,00	10.000,00	10.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	85.000,00	55.000,00	18.000,00



Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-27.900,00	-18.900,00	17.100,00
stato conservativo	-20.000,00	0,00	0,00
Prezzo corretto	37.100,00	36.100,00	35.100,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **36.100,00**

Divergenza: 5,39% < **5,5%**

Il valore di mercato ottenuto per comparazione col metodo M.C.A. (Market Comparison Approach) trova conferma nei valori unitari di zona indicati dai listini di riferimento: osservatorio C.C.I.A.A. Provincia MB, BORSINO IMMOBILIARE.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 39,00 x 925,64 = **36.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 36.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 36.100,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del **negozio** si è utilizzata la stima per comparazione, ricercando nel mercato locale beni aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche, etc.. (dati desunti sia dalle compravendite recentemente avvenute che dagli annunci immobiliari attualmente pubblicati, che dai listini e dalle banche dati di riferimento).

Il valore è stato determinato per confronto delle caratteristiche ritenute peculiari per l'unità (qualitative e quantitative) rispetto ai comparabili opportunamente selezionati ed "aggiustati" in funzione dei prezzi marginali determinati per ogni caratteristica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di CINISELLO BALSAMO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di CINISELLO BALSAMO, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI),TEMA C.C.I.A.A. MI, BORSINO IMMOBILIARE di CINISELLO BALSAMO, ed inoltre: annunci immobiliari in rete

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	39,00	0,00	36.100,00	36.100,00
				36.100,00 €	36.100,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene NON risulta comodamente divisibile in quote.

La stima viene fatta:



- **a corpo e non a misura**, (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto)
- tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e dal possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione)
- **nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti si trovano alla data della stima** (AGOSTO 2023).

La perizia è svolta con riserva:

- **sugli eventuali vizi occulti**, non rilevabili a seguito dei sopralluoghi effettuati e da una stima a vista;
- **sulla rispondenza degli impianti**, in quanto le indagini effettuate non sono state supportate dalle necessarie verifiche strumentali da eseguirsi da personale qualificato per accertarne funzionamento e conformità;

Il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere eventuali oneri e costi tecnici di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, per ottenere l'agibilità e poter commercializzare l'immobile sul libero mercato. (per maggiori informazioni si rimanda alla lettura del cap. 8).

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 3.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 32.600,00

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 insolute 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: €. 32.600,00

data 06/11/2023

il tecnico incaricato
Laura Annita Pozzi

