



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

459/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA POPOLARE DI SONDRIO SPA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa PATRIZIA FANTIN

CUSTODE:

Dott.ssa LAURA MARIA FARINA



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/02/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

Arch. ALBERTO COLOMBO

CF:CLMLRT70S13F704K

con studio in MEDA (MB) viale rimembranze 1/d

telefono: 03621787315

fax: 03621787315

email: colombomolteniarchitetti@gmail.com

PEC: alberto.colombo3@archiworldpec.it





TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 459/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone industriale a CINISELLO BALSAMO VIA COPERNICO 19, della superficie commerciale di **2.325,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta essere un capannone per attività produttive, adibito originariamente a stamperia, inserito in un contesto a destinazione prevalentemente industriale-produttiva. Si sviluppa su un piano terra di circa 1.490 mq principalmente destinato all'attività produttiva oltre a locali tecnici, di servizio ed a una zona ingresso con sale d'attesa. Al piano primo è presente un'ampia zona produttiva oltre ad uffici e servizi. I due livelli sono collegati con due vani scala ed un ampio ascensore. Il piano seminterrato ospita vani tecnici per impianti, e locali di deposito. Completa la proprietà un'ampia area cortilizia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1, ha un'altezza interna di 4m. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 209 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 18.012,00 Euro, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: a nord la via Giovanni Prati; ad est proprietà ai mappali 55 - 169 - 135; a sud proprietà ai mappali 105 e 174; ad ovest proprietà ai mappali 53 - 191 - 192 - 52 - 190 e 188.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982 ristrutturato nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.325,95 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.153.475,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.153.475,00
Data della valutazione:	20/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/03/2016 a firma di Pubb. Uff. Trabace Raffaele ai nn. 47520/9730 di repertorio, iscritta il 30/03/2016 a MILANO 2 ai nn. 33848/5852, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 500.000,00.

Importo capitale: 850.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorno

ipoteca **convenzionale**, stipulata il 19/05/2023 a firma di Pubb. uff. ai nn. 753 di repertorio, iscritta il 22/06/2023 a MILANO 2 ai nn. 86166/14592, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE.

Importo ipoteca: 384.155,72.

Importo capitale: 192.077,86

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 30/06/2024 a firma di Pubb. Uff. Tribunale di Milano ai nn. 9391 di repertorio, iscritta il 05/09/2024 a MILANO 2 ai nn. 117195/21611, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 400.000,00.

Importo capitale: 2.510.363,94

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/09/2024 a firma di Uff. Giudiziario DI MONZA ai nn. 8377 di repertorio, trascritta il 25/09/2024 a MILANO 2 ai nn. 124196/88061, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO 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:

€ 0,00





Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' (dal 06/02/2004), con atto stipulato il 06/02/2004 a firma di Notaio TRABACE RAFFAELE ai nn. 45218/7916 di repertorio, trascritto il 16/02/2004 a MILANO 2 ai nn. 18980/9985.

La società "IMMOBILIARE SCUDO DI GIUSEPPE MUSMECI E C. S.A.S." è stata trasformata in società a responsabilità limitata con la nuova ragione sociale "IMMOBILIARE SCUDO - S.R.L."

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 19/06/1981 fino al 06/02/2004), con atto stipulato il 19/06/1981 a firma di Notaio GIULIO RODINO ai nn. 65466/18272 di repertorio, trascritto il 14/07/1981 a MILANO 2 ai nn. 44094/34656.

Originariamente terreno di cui al mapp. 136 del foglio 22 del catasto terreni e successivamente edificato ed iscritto al catasto fabbricati al foglio 22 mapp.209 sub.701

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

SEGNALAZIONE OPERE INTERNE LEGGE N. 47/85 ART.26 N. PE 161/85, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di manutenzione straordinaria interne, presentata il 27/05/1985 con il n. 1273 di protocollo

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. PE 44/02, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE NUOVO LOCALE TECNOLOGICO, presentata il 08/02/2002 con il n. 4626 di protocollo, rilasciata il 29/03/2002 con il n. 4626 di protocollo

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. PE 175/03, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MODIFICHE IN FACCIATA, presentata il 10/04/2003 con il n. 12463 di protocollo

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. PE 547/06, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MODIFICA DISTRIBUZIONE INTERNA, presentata il 09/10/2006 con il n. 40776 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE A SANATORIA N. PE 684/06, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SANATORIA PER OPERE GIA' REALIZZATE, presentata il 22/12/2006 con il n. 51808 di protocollo, rilasciata il 13/03/2007 con il n. 13429 di protocollo

COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI N. PE 450/10, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di FORMAZIONE NUOVA SCALA ESTERNA, presentata il 01/10/2010 con il n. 38754 di protocollo.

PRATICA ARCHIVIATA

COMUNICAZIONE DI ESEGUITA ATTIVITA' N. PE 260/11, intestata a *** DATO OSCURATO



***, presentata il 18/05/2011 con il n. 21067 di protocollo



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche distribuzioni interne, altezza interna P1 e cancello carraio (normativa di riferimento: Testo unico edilizia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali pratica in sanatoria + sanzione : €7.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche interne

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- PRATICA PER VARIAZIONE CATASTALE: €2.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CINISELLO BALSAMO VIA COPERNICO 19

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a CINISELLO BALSAMO VIA COPERNICO 19, della superficie commerciale di **2.325,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta essere un capannone per attività produttive, adibito originariamente a stamperia, inserito in un contesto a destinazione prevalentemente industriale-produttiva. Si sviluppa su un piano terra di circa 1.490 mq principalmente destinato all'attività produttiva oltre a locali tecnici, di servizio ed a una zona ingresso con sale d'attesa. Al piano primo è presente un'ampia zona produttiva oltre ad uffici e servizi. I due livelli sono collegati con due vani scala ed un ampio ascensore. Il piano seminterrato ospita vani tecnici per impianti, e locali di deposito. Completa la proprietà un'ampia area cortilizia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1, ha un'altezza interna di



4m. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 209 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 18.012,00 Euro, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: a nord la via Giovanni Prati; ad est proprietà ai mappali 55 - 169 - 135; a sud proprietà ai mappali 105 e 174; ad ovest proprietà ai mappali 53 - 191 - 192 - 52 - 190 e 188.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982 ristrutturato nel 2011.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

municipio
farmacie
polizia



COLLEGAMENTI

autobus distante 100 m





tangenziale distante 900m
superstrada distante 900m



al di sopra della media
al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

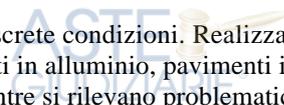


al di sotto della media
mediocre
nella media
nella media
al di sotto della media
nella media
nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lo stabile costruito agli inizi degli anni '80 risulta in discrete condizioni. Realizzato principalmente con elementi prefabbricati in cemento armato, serramenti in alluminio, pavimenti in cls quarzato. Le facciate dell'edificio risultano in discrete condizioni, mentre si rilevano problematiche di infiltrazioni dalla copertura piana. Si evidenzia che il capannone attualmente risulta collegato ad un altro fabbricato in quanto l'attività precedentemente insediata era unica. Risultano in comune anche l'ingresso pedonale e parte di un ingresso carraio. Si rilevano anche frammistioni nel corpo centrale di collegamento tra i due capannoni, ed in particolare un vano scala e impianti tecnologici in copertura affrenti all'altro capannone.



Delle Componenti Edilizie:

cancello: Cannello realizzato in ferro con apertura automatica
infissi esterni: Serramenti doppio vetro realizzati in alluminio
infissi interni: Porte a battente realizzati in legno tamburato
pareti esterne: costruite in Calcestruzzo prefabbricato
pavimentazione interna: realizzata in resina
pavimentazione interna: realizzata in Piastrelle in gres. Presenta un rivestimento in gomma antiscivolo
scale: centrale con rivestimento in Scale in calcestruzzo con rivestimento in gomma antiscivolo
rivestimento interno: posto in spogliatoio e bagni realizzato in Piastrelle smaltate



nella media
nella media
al di sotto della media
nella media
nella media
nella media
nella media
al di sotto della media



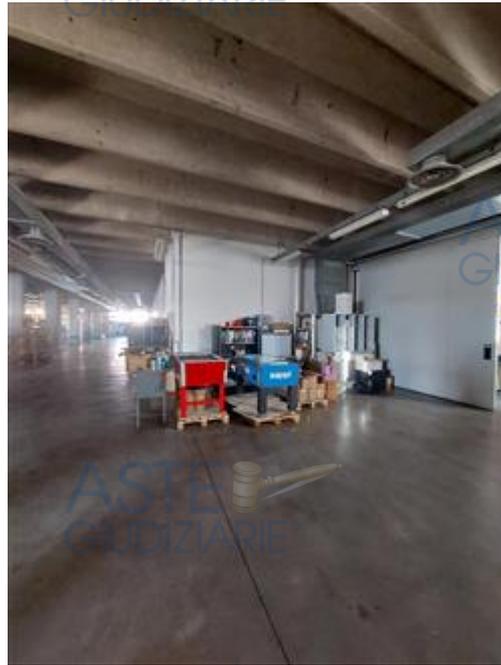
Degli Impianti:

ascensore: idraulica
condizionamento: ad aria con diffusori in canaline
ventilazione: ad aria
termico: Atonomo con alimentazione in centrale termica - gas i diffusori sono in canaline



nella media
nella media
nella media
nella media





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
Attività produttiva	2.257,00	x	100 %	=	2.257,00
Locali accessori	96,00	x	35 %	=	33,60



tecnico incaricato: Arch. ALBERTO COLOMBO

Pagina 8 di 12



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Area cortilizia - fino a 25mq	25,00	x	10 %	=	2,50
Area cortilizia - eccedenza	1.095,00	x	3 %	=	32,85
Totale:	3.473,00				2.325,95

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**VALUTAZIONE:**ASTE
GIUDIZIARIE®
DEFINIZIONI:Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*ASTE
GIUDIZIARIE®

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/02/2022

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 47/2021

Descrizione: Capannone industriale monopiano ad uso deposito di mq. 298,40., 2

Indirizzo: Viale F.lli Casiraghi 345 angolo Via Balilla, 345 Sesto San Giovanni, MI

Superfici principali e secondarie: 298

Superfici accessorie:

Prezzo: 122.750,00 pari a 411,91 Euro/mq

Valore Ctu: 136.404,59 pari a: 457,73 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 137.000,00 pari a: 459,73 Euro/mq

Distanza: 1,912.00 m

Numero Tentativi: 1

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/01/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: immobile industriale fronte strada composto da piano terra e primo, con area adibita a uffici e servizi.

Indirizzo: Via Matteotti, Cinisello Balsamo (MI)

Superfici principali e secondarie: 2383

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 1.300.000,00 pari a 545,53 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 1.170.000,00 pari a 490,98 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/01/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: immobile industriale fronte strada di intenso passaggio composto piano terra e piano primo, con spazi adibiti ad uffici e servizi

Indirizzo: Via Fleming, Cinisello Balsamo (MI)

Superfici principali e secondarie: 718

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 430.000,00 pari a 598,89 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 387.000,00 pari a 539,00 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/01/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: immobile industriale fronte strada di intenso passaggio composto piano terra e piano primo, con spazi adibiti ad uffici e servizi

Indirizzo: Via Matteotti 62, Cinisello Balsamo (MI)

Superfici principali e secondarie: 2345

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 1.300.000,00 pari a 554,37 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 1.170.000,00 pari a 498,93 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle entrate - Geopoi - OMI (22/01/2025)

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 800,00

Borsino immobiliare (22/01/2025)





Valore minimo: 450,00

Valore massimo: 727,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione avviene dopo aver effettuato l'analisi del mercato degli immobili della zona sulla base delle fonti emerografiche e degli annunci immobiliari e dopo aver effettuato il sopralluogo in loco al fine di verificare visivamente lo stato di conservativo dell'unità immobiliare. Si desume quindi il prezzo medio, considerando altresì le opportune riduzioni al fine di tenere conto nello stesso prezzo medio degli eventuali interventi di ristrutturazione e/o adeguamento ipotizzabili anche se non specificati altrove e separatamente. Si precisa che la superficie commerciale indicata è stata determinata attraverso la consultazione delle planimetrie disponibili e le verifiche a campione eseguite sul posto; la determinazione delle superfici esposta deve considerarsi strumentale alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare che, pur essendo, come consuetudine, ottenuto dal prodotto tra una superficie lorda commerciale e un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta espresso, un valore "a corpo". Variazioni di superficie in assenza di variazione dell'assetto planimetrico e dimensionale dell'unità immobiliare descritta nella planimetria allegata non comportano, pertanto, una variazione del valore di stima qui determinato. Il giudizio di valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dagli ordinari accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti, delle eventuali non conformità edilizie ed urbanistiche inerenti le parti condominiali e pertanto non rilevabili in questa sede in quanto le indagini esperite riguardano la sola unità immobiliare oggetto della perizia.

NB. Si precisa che il valore di stima tiene conto degli interventi necessari per la separazione dal corpo di fabbrica adiacente non oggetto di stima ma attualmente collegato, nonché ai deprezzamenti connessi alle infiltrazioni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.325,95 x 500,00 = **1.162.975,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.162.975,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.162.975,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di Cinisello Balsamo, agenzie: Della Zona, osservatori del mercato immobiliare OMI e Borsino immobiliare, ed inoltre: Annunci immobiliari siti Web

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 industriale	2.325,95	0,00	1.162.975,00	1.162.975,00
				1.162.975,00 €	1.162.975,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 9.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 1.153.475,00

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:

€. 1.153.475,00

data 20/02/2025

il tecnico incaricato
Arch. ALBERTO COLOMBO