



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 442/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
RED SEA SPV S.R.L.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
DOTT. ALESSANDRO LONGOBARDI

CUSTODE:  
DOTT. PAOLO LONGONI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/06/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:  
**ARCH. VIRGINIO SOMASCHINI**

CF:SMSVGN71C16D286Z  
con studio in DESIO (MB) via per Cesano 9  
telefono: 0362306223  
fax: 0362306223  
email: vsomaschini@tiscali.it  
PEC: virginio.somaschini@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 442/2023

# LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a MUGGIO' VIA 25 APRILE 11, della superficie commerciale di **49,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento posto al primo piano in fabbricato condominiale la cui integrale ristrutturazione / costruzione risale al 2008. Il contesto è rifinito con pregio in un contesto di qualità di tipologia a corte con autorimesse poste al piano terra del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 127 sub. 714 (catasto fabbricati), categoria A/3, consistenza 3 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: via 25 APRILE 11 Muggiò, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario: vano scala comune, vuoto su cortile comune, altra unità, map576; della cantina: altra unità, altra unità, corridoio comune, altra unità

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>49,10 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>€. 83.470,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 83.470,00</b>
Data della valutazione:	<b>24/06/2024</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 4+4, stipulato il 01/08/2008, con scadenza il 31/07/2012, registrato il 17/09/2008 a MONZA ai nn. 6362 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 6.000,00 ANNO.

ATTENZIONE: il contratto risulta in essere come da comunicazione dell'Agenzia Entrate Monza a mezzo pec del 23/05/2024

La stima è effettuata sull'ipotesi che il proprietario dell'immobile abbia la possibilità di incassare l'importo della locazione. Il canone di locazione definito in contratto è congruo per l'immobile visionato

Si rimanda alla valutazione del custode Giudiziario e del Giudice l'efficienza delle eventuali cessioni del credito di locazione verso terzi.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

I rilievi si riferiscono alla data di ispezione. Ci si desume ogni responsabilità per eventuali gravami che dovessero emergere in data successiva

##### **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**, derivante da ANNOTAZIONE del 19/09/2008 - Registro Particolare 21736 Registro Gen.132919 Pubblico ufficiale BELLUCCI GIUSEPPE Rep.258719/29753 del 15/07/2008 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento: Iscrizione n. 18717 del 2006

ipoteca **giudiziale**, derivante da ISCRIZIONE del 24/04/2023 - Registro Particolare 9052 Registro Generale 55454 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MONZA Repertorio 3954 del 19/11/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, derivante da TRASCRIZIONE del 13/09/2023 - Registro Particolare 84941 Registro Generale 121236 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MONZA Repertorio 5419 del 09/08/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 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 dell'immobile:	<b>€. 1.020,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 1.715,00</b>

Millesimi condominiali:	<b>66,094</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 2.370,00</b>
Ulteriori avvertenze:	
I rilievi si riferiscono alla data della richiesta informazione all'amministratore . Ci si desume ogni responsabilità per eventuali gravami che dovessero emeergere in data successiva	

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di compravendita (dal 23/07/2008).  
Atto del 23/07/2008 Pubblico ufficiale BELLUCCI GIUSEPPE Sede MONZA (MI) Repertorio n. 258759 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 59115.1/2008 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 04/08/2008

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

Gli accertamenti sono fatti a campione sulla singola unità e non sull'interno fabbricato, limitatamente a quanto concesso nei modi e tempi della procedura, senza poter fare un integrale rilievo strumentale del bene. Ci si desume ogni responsabilità per eventuali difformità che dovessero emergere in fase successiva o atti non esibiti al sottoscritto da parte degli enti.

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

Permesso di costruire **N. pe 98/2005** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione edilizia.  
Variante dia 239/2007 p. 9211 del 31.03.2008 - In data 21.03.1998 p.9211 è stata richiesta certificazione di abitabilità per la quale non risultano riscontri di diniego e pertanto può ritenersi attestata per silenzio assenso, salvo prova contraria

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Gli accertamenti sono fatti a campione sulla singola unità e non sull'interno fabbricato, limitatamente a quanto concesso nei modi e tempi della procedura, senza poter fare un integrale rilievo strumentale del bene. Ci si desume ogni responsabilità per eventuali difformità che dovessero emergere in fase successiva, nonché per eventuali pratiche non esibite al sottoscritto da parte degli enti preposti

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

(normativa di riferimento: CONFRONTO TRA STATO AUTORIZZATO E STATO ESISTENTE)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a singola unità IMMOBILIARE

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a singola unità immobiliare

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MUGGIO' VIA 25 APRILE 11

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MUGGIO' VIA 25 APRILE 11, della superficie commerciale di **49,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento posto al primo piano in fabbricato condominiale la cui integrale ristrutturazione / costruzione risale al 2008. Il contesto è rifinito con pregio in un contesto di qualità di tipologia a corte con autorimesse poste al piano terra del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 127 sub. 714 (catasto fabbricati), categoria A/3, consistenza 3 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: via 25 APRILE 11 Muggiò, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario: vano scala comune, vuoto su cortile comune, altra unità, map576; della cantina: altra unità, altra unità, corridoio comune, altra unità

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono monza, milano). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

scarso 

luminosità:

al di sotto della media 

panoramicità:

al di sotto della media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento posto al primo piano in fabbricato condominiale la cui integrale ristrutturazione / costruzione risale al 2008. Il contesto è rifinito con pregio in un contesto di qualità. L'alloggio è di tipo bilocale con ingresso direttamente nel locale di soggiorno munito di angolo cottura, a deguire disimpegno sulla zona notte con locale bagno e camera inferiore a 14mq. E' presente un balcone di proprietà affacciato sulla corte interna. L'accesso all'appartamento avviene da scala comune senza ascensore. Pavimenti e rivestimento sono ceramici, serramenti in legno laccato con doppio vetro e scuri interni, impianto di riscaldamento con radiatori metallici a parete e caldaia a gas metano . Al piano terra è presente un piccolo locale cantina/deposito bene rifinito con pavimentazione in gres.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
balcone	7,00	x	30 %	=	2,10
appartamento	45,50	x	100 %	=	45,50
cantina	3,00	x	50 %	=	1,50
<b>Totale:</b>	<b>55,50</b>				<b>49,10</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/07/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 233/2018

Descrizione: Appartamento di mq. 60, monolocale al piano terra, con giardino privato e box. Box singolo di mq. 16., 1

Indirizzo: Viale Umberto I, 3/5 Monza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 98.100,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 130.777,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 130.00 m

Numero Tentativi: 1

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/06/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 603/2016

Descrizione: Appartamento di mq. 66, piano primo senza ascensore, zona giorno con angolo cottura, una camera da letto con balcone, un locale ripostiglio finestrato, servizi igienici., 1

Indirizzo: Via Nazario Sauro, 2 Muggiò, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 79.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 60.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 151.00 m

Numero Tentativi: 1

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/04/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 224/2021

Descrizione: Appartamento di mq. 105, p. 1° e 2° ingresso, cucina, due camere, due bagni e cantina al piano interrato. Box doppio di mq. 43, piano interrato., 1

Indirizzo: Via San Rocco , 41 Muggiò, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 142.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 165.483,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 208.00 m

Numero Tentativi: 1

## COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 25/06/2014

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 650/2009

Descrizione: APPARTAMENTO: mq 80, piano 5, soggiorno con angolo cottura, balcone, 2 camere, bagno e ripostiglio; oltre a solaio., 1

Indirizzo: Via Baracca, 9 Muggiò, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 62.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 137.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 285.00 m

Numero Tentativi: 6

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 49,10 x 2.000,00 = **98.200,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 98.200,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 98.200,00

## 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, ufficio tecnico di COMUNALE, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare Monza e brianza, ed inoltre: ASTE IMMOBILIARI

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	49,10	0,00	98.200,00	98.200,00
				<b>98.200,00 €</b>	<b>98.200,00 €</b>

Riduzione del **15%** per lo stato di occupazione: €. 14.730,00

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 83.470,00

### 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: €. 83.470,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 442/2023

## LOTTO 2

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

**A** negozio a MUGGIO' Piazza Garibaldi 4, della superficie commerciale di **52,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di negozio al piano terreno di un fabbricato di corte posto a filo strada, attestato sulla piazza principale di Muggiò

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

- foglio 7 particella 112 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria C/1, consistenza 40 mq, rendita 863,52 Euro, indirizzo catastale: piazza Garibaldi 1, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario: cortile, altra unità, piazza Garibaldi, altra unità  
ATTENZIONE SUL POSTO IL CIVICO INDIVIDUATO E' IL 4

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 2000.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>52,00 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>€. 67.400,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 67.400,00</b>
Data della valutazione:	<b>24/06/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

ATTENZIONE : da comunicazione dell'Agenzia Entrate Monza a mezzo pec del 23/05/2024 risultava in essere un contratto di locazione con STCM SAS registrato il 17.01.2019 . Da un secondo sopralluogo ulteriore effettuato il 20.06.2024 esternamente, l'immobile risulta vuoto ; l'esecutato ha fornito comunicazione di cessazione del contratto di locazione con STCM SAS inoltrata all'Agenzia Entrate il 20.06.2024 prot.24062016345428048

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

I rilievi si riferiscono alla data di ispezione. Ci si desume ogni responsabilità per eventuali gravami che dovessero emeergere in data successiva

##### **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**, derivante da ISCRIZIONE del 27/09/2013 - Registro Particolare 15402 Registro Generale 87483 Pubblico ufficiale BELLUCCI GIUSEPPE Repertorio 265611/35078 del 26/09/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ipoteca **giudiziale**, derivante da ISCRIZIONE del 24/04/2023 - Registro Particolare 9052 Registro Generale 55454 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MONZA Repertorio 3954 del 19/11/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, derivante da TRASCRIZIONE del 13/09/2023 - Registro Particolare 84941 Registro Generale 121236 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MONZA Repertorio 5419 del 09/08/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 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 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

Ulteriori avvertenze:

Non è stato possibile individuare un amministratore della corte

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

Per tale unità immobiliare non risulta essere mai stata richiesta nè rilasciata l'Agibilità/ Abitabilità

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

Art.26 per opere interne **N. ART.26 legge 47/85 prot.16327 del 23/06/2000**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria.

Trattasi di edificio di antica costruzione . Unica pratica reperita quella indicata in precedenza - non risulta agli atti una richiesta / rilascio di agibilità

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Gli accertamenti sono fatti a campione sulla singola unità e non sull'interno fabbricato, limitatamente a quanto concesso nei modi e tempi della procedura, senza poter fare un integrale rilievo strumentale del bene. Ci si desume ogni responsabilità per eventuali difformità che dovessero emergere in fase successiva, nonché per eventuali pratiche non esibite al sottoscritto da parte degli enti preposti

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: si riscontrano le seguenti difformità: altezza interna difforme dall' autorizzata ( m.3 anzichè m.3.2), tamponamento dell'apertura sul retro cortile, differenza nelle aperture del serramento su strada - non sono garantiti i rapporti areanti minimi previsti anche nell'elaborato progettuale (normativa di riferimento: CONFRONTO TRA STATO AUTORIZZATO E STATO ESISTENTE)

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

Costi di regolarizzazione:

- ONERI DI REGOLARIZZAZIONE - spese tecniche e opere : €.10.000,00

Questa situazione è riferita solamente a singola unità IMMOBILIARE.

Regolarizzazione anche con esecuzione di opere

#### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: VEDI DIFFORMITA' EDILIZIE

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

Costi di regolarizzazione:

- denuncia di variazione: €.600,00

Questa situazione è riferita solamente a singola unità immobiliare

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta ..

Vedi conformità edilizia

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

BENI IN MUGGIO' PIAZZA GARIBALDI 4

**NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a MUGGIO' Piazza Garibaldi 4, della superficie commerciale di **52,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di negozio al piano terreno di un fabbricato di corte posto a filo strada, attestato sulla piazza principale di Muggiò

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

- foglio 7 particella 112 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria C/1, consistenza 40 mq, rendita 863,52 Euro, indirizzo catastale: piazza Garibaldi 1, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario: cortile, altra unità, piazza Garibaldi, altra unità  
ATTENZIONE SUL POSTO IL CIVICO INDIVIDUATO E' IL 4

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 2000.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono monza, milano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:  
 impianti tecnici:  
 stato di manutenzione generale:  
 servizi:

nella media   
 nella media   
 nella media   
 nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di negozio al piano terreno di un fabbricato di corte posto a filo strada. Il fabbricato che ospita il negozio risulta di antica costruzione mentre la singola unità è stata oggetto di interventi manutentivi a partire dal 2000.

Rispetto al filo fabbricato l'accesso al negozio è agevolato da un arretramento dei serramenti che generano un piccolo portico di ingresso. L'unità si presenta come un unico vano adibito al commercio, con retrostante servizio igienico e vano di disimpegno/ deposito con accesso diretto sulla corte interna . All'interno l'ambiente è in buone condizioni di manutenzione con pavimento in materiale prefinito, controsoffitto e fari a incasso, serramenti su strada in metallo, serrande avvolgibili di protezione. Il retro si presenta con finiture più datate e pavimentazioni in ceramica.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
intera unità	52,00	x	100 %	=	52,00
<b>Totale:</b>	<b>52,00</b>				<b>52,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 52,00 x 1.500,00 = 78.000,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 78.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 78.000,00**

## 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, ufficio tecnico di COMUNALE, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare Monza e brianza, ed inoltre: ASTE IMMOBILIARI

## VALORE DI MERCATO (OMV):

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	52,00	0,00	78.000,00	78.000,00
				<b>78.000,00 €</b>	<b>78.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.600,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 67.400,00**

**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: **€. 67.400,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 442/2023

## LOTTO 3

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

**A** capannone industriale a MUGGIO' via Della Repubblica 87, della superficie commerciale di **445,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di capannone artigianale con struttura prefabbricata sviluppato al piano terra e ufficio pertinenziale al piano primo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T -1, interno -, scala -.Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 390 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 4.389,88 Euro, indirizzo catastale: viale della Repubblica sc, piano: terra e primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario: altra unità immobiliare map.389, strada di accesso pubblico , altra unità immobiliare map.391, altra unità immobiliare

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>445,80 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>€ 303.144,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 303.144,00</b>
Data della valutazione:	<b>24/06/2024</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 01/10/2008, con scadenza il 30/09/2014, registrato il 08/10/2008 a MONZA ai nn. 6866 SERIE 3 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 36.000,00 ANNO.

ATTENZIONE : il contratto risulta in essere come da comunicazione dell'Agenzia Entrate Monza a mezzo pec del 23/05/2024

La stima è effettuata sull'ipotesi che il proprietario dell'immobile abbia la possibilità di incassare

l'importo della locazione .

Il canone di locazione definito in contratto è congruo per l'immobile visionato

Si rimanda alla valutazione del custode Giudiziario e del Giudice l'efficiacia delle eventuali cessioni del credito di locazione verso terzi.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

I rilievi si riferiscono alla data di ispezione. Ci si desume ogni responsabilità per eventuali gravami che dovessero emergere in data successiva

##### **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**, derivante da ISCRIZIONE del 07/01/2013 - Registro Particolare 171 Registro Generale 1463 Pubblico ufficiale SIRONI CLAUDIO Repertorio 22042/11656 del 28/12/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ipoteca **giudiziale**, derivante da ISCRIZIONE del 24/04/2023 - Registro Particolare 9052 Registro Generale 55454 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MONZA Repertorio 3954 del 19/11/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ipoteca **volontaria**, derivante da ISCRIZIONE del 23/12/2008 - Registro Part 38482 Registro Gen 200660 Pubblico ufficiale BELLUCCI GIUSEPPE Rep 259385/30233 del 16/12/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO .  
Documenti successivi correlati.

1. Annotazione n. 20138 del 29/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 20688 del 06/10/2010 (ATTO INTEGRATIVO DI CONTRATTO DI FINANZIAMENTO) 3. Annotazione n. 10912 del 16/07/2012 (ATTO INTEGRATIVO DI CONTRATTO DI FINANZIAMENTO) 4. Annotazione n. 3439 del 08/03/2013 (VARIAZIONE E PROROGA DI SCADENZA) 5. Annotazione n. 10442 del 05/08/2013 (VARIAZIONE E PROROGA DI SCADENZA) 6. Annotazione n. 5176 del 28/04/2014 (ATTO DI PROROGA DI SCADENZA) 7. Annotazione n. 12221 del 02/10/2014 (ATTO DI VARIAZIONE E PROROGA DI SCADENZA) 8. Annotazione n. 14802 del 01/09/2015 (VARIAZIONE E PROROGA DI SCADENZA) 9. Annotazione n. 8470 del 18/04/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

ipoteca **volontaria**, derivante da ANNOTAZIONE del 22/11/2001 - Registro Part18011 Registro Gen127522 Pubblico uff RONCORONI LUIGI Rep 99928 del 16/10/2001 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di RIFERIMENTO Iscrizione n. 20613 del 2000

ipoteca **volontaria**, derivante da ANNOTAZIONE del 29/09/2010 - Reg Part 20138 Reg Gen 119621 Pubblico ufficiale BELLUCCI GIUSEPPE Rep262051/32223 del 17/09/2010 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalità di riferimento: Iscrizione n. 38482 del 2008

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, derivante da TRASCRIZIONE del 13/09/2023 - Registro Particolare 84941 Registro Generale 121236 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MONZA Repertorio 5419 del 09/08/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 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 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:**

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

Concessione edilizia prot. 20347/22700 N. **PE 246/99** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione edificio produttivo.

Variante dia del 27/07/2001 p.18452 - agibilità richiesta il 12/12/2001 p.28386 e attestata per silenzio assenso

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Gli accertamenti sono fatti a campione sulla singola unità e non sull'interno fabbricato, limitatamente a quanto concesso nei modi e tempi della procedura, senza poter fare un integrale rilievo strumentale del bene. Ci si desume ogni responsabilità per eventuali difformità che dovessero emergere in fase successiva nonché per eventuali pratiche non esibite al sottoscritto da parte degli enti preposti

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a singola unità IMMOBILIARE

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a singola unità immobiliare

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN MUGGIO' VIA DELLA REPUBBLICA 87

### CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

**capannone industriale** a MUGGIO' via Della Repubblica 87, della superficie commerciale di **445,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di capannone artigianale con struttura prefabbricata sviluppato al piano terra e ufficio pertinenziale al piano primo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T -1, interno -, scala -.Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 390 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 4.389,88 Euro, indirizzo catastale: viale della Repubblica sc, piano: terra e primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario: altra unità immobiliare map.389, strada di accesso pubblico , altra unità immobiliare map.391, altra unità immobiliare

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono monza, milano). Il traffico nella zona è scorrevole, i

parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di capannone artigianale con struttura prefabbricata in cemento armato sviluppato al piano terra e ufficio pertinenziale al piano primo. La forma dell'immobile è regolare. Dalla pubblica via si accede ad area cordilizia di proprietà per poi entrare nel fabbricato. L'intero piano terra è destinato a laboratorio / magazzino mentre il primo piano riceve gli uffici aziendali. Si accede al livello superiore tramite scala e non sono installati ascensori. E' presente un blocco servizi sia al piano terra che al piano primo. I serramenti sono in alluminio e sono presenti luci in parete verticale e parte in copertura. Il laboratorio è dotato di generatore di calore ad aria e gli uffici di termosifoni. Non è dato sapere se gli impianti termici risultino funzionanti in quanto al momento non utilizzati.

Sul retrocapannone è compreso un ulteriore spazio scoperto di proprietà esclusiva

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
capannone con uffici e blocco scale	430,00	x	100 %	=	430,00
aree scoperte	158,00	x	10 %	=	15,80
<b>Totale:</b>	<b>588,00</b>				<b>445,80</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 445,80 x 800,00 = **356.640,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 356.640,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 356.640,00**

**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, ufficio tecnico di COMUNALE, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare Monza e brianza, ed inoltre: ASTE IMMOBILIARI

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	445,80	0,00	356.640,00	356.640,00
				<b>356.640,00 €</b>	<b>356.640,00 €</b>

Riduzione del <b>15%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 53.496,00</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 303.144,00</b>

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

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€. 0,00</b>
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>€. 303.144,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 442/2023

## LOTTO 4

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

**A** laboratorio artigianale a MUGGIO' via ITALIA 67, della superficie commerciale di **133,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Si tratta di unità artigianale al piano terra di un complesso di unità artigianali che si sviluppa attorno ad un'area cortilizia comune la cui costruzione è iniziata negli anni sessanta, poi ampliata e modificata nel corso del tempo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t, interno -, scala -.Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 294 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/3, consistenza 120 mq, rendita 266,49 Euro, indirizzo catastale: viale ITALIA 67, piano: terra , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario: via Italia, cortile comune, altra unità immobiliare del complesso, map.293

L'unità è graffata con la particella 633 sub.701

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>133,00 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>€. 62.882,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 62.882,50</b>
Data della valutazione:	<b>24/06/2024</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 01/09/2014, con scadenza il 31/08/2020, registrato il 03/09/2014 a DESIO ai nn. 4774 SERIE 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 7.400,00 ANNO.

ATTENZIONE :La stima è effettuata sull'ipotesi che il proprietario dell'immobile abbia la possibilità

di incassare l'importo della locazione .

Il canone di locazione definito in contratto è congruo per l'immobile visionato

Si rimanda alla valutazione del custode Giudiziario e del Giudice l'efficiacia delle eventuali cessioni del credito di locazione verso terzi.

I dati sono riferiti al momento del sopralluogo

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

I rilievi si riferiscono alla data di ispezione. Ci si desume ogni responsabilità per eventuali gravami che dovessero emeergere in data successiva

##### **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 **giudiziale**, derivante da ISCRIZIONE del 24/04/2023 - Registro Particolare 9052 Registro Generale 55454 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MONZA Repertorio 3954 del 19/11/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, derivante da TRASCRIZIONE del 13/09/2023 - Registro Particolare 84941 Registro Generale 121236 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MONZA Repertorio 5419 del 09/08/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 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 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>
Ulteriori avvertenze:	
Non è presente un condomnio	

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

Non risulta mai essere stato richiesto nè rilasciato il certificato di agibilità dell'immobile.

La pratica DIA 73/2011 è stata annullata spontaneamente dal committente con missiva al Comune di Muggiò p.15667 del 13.05.2011 - Non sono noti i contenuti della pratica in quanto annullata. Ci si desume responsabilità di omissioni derivanti da ulteriori pratiche presentate ma non rese note al sottoscritto.

L'ultima pratica edilizia utile che rappresenta un quadro d'insieme del complesso immobiliare risulterebbe pertanto la domanda di concessione edilizia in sanatoria per formazione più unità immobiliari 524/1989 rilasciata il 05/02/1992. La pratica è piuttosto generica e non riporta le quote di tutti i locali, le precise destinazioni d'uso dei singoli locali, le dimensioni complessive e delle aperture. Non sono presenti prospetti o sezioni quotate. Risulta pertanto problematico un puntuale riscontro con la situazione in loco. Le singole unità pignorata del complesso sono comunque tutte DIFFORMI dalla pratica concessionata.

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

Nulla osta N. **PE 123 1959**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione laboratori e magazzini

Nulla osta N. **PE 39/63**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento capannoni

Nulla osta N. **PE 37/66**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di rifacimento capannone uso deposito e portineria

Cambio d'uso N. **PE 132/89**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di cambio d'uso per insediamento esattoria

Concessione in sanatoria N. **PE 524/89**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di formazione più unità immobiliari

Dia N. **PE73/2011**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di la pratica risulta annullata spontaneamente dal committente - non sono noti i contenuti

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Gli accertamenti sono fatti a campione sulla singola unità e non sull'intero fabbricato, limitatamente a quanto concesso nei modi e tempi della procedura, senza poter fare un integrale rilievo strumentale del bene. Ci si desume ogni responsabilità per eventuali difformità che dovessero emergere in fase successiva, nonché per eventuali pratiche non esibite al sottoscritto da parte degli enti preposti

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile visionato sul posto risulta difforme sia nella distribuzione interna che nella sua conformazione perimetrale rispetto alle unità confinanti del lotto. Sono presenti soppalchi realizzati senza titolo per la cui regolarizzazione in questa sede è prevista la demolizione e rimozione

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche progetto di sanatoria, sanzioni comunali , opere di demolizione e ripristino finalizzate alla sanatoria: €.10.000,00

Questa situazione è riferita solamente a singola unità IMMOBILIARE.

La regolarizzazione passa attraverso anche opere di demolizione e ripristino. Gli esatti oneri conseguenti potranno essere definiti compiutamente solo ad avvenuto sviluppo di un progetto di sanatoria

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi parte edilizia

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

Costi di regolarizzazione:

- denuncia di variazione : €.600,00

Questa situazione è riferita solamente a singola unità immobiliare

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta ..

Vedasi conformita' edilizia

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

BENI IN MUGGIO' VIA ITALIA 67

**LABORATORIO ARTIGIANALE**

DI CUI AL PUNTO A

**laboratorio artigianale** a MUGGIO' via ITALIA 67, della superficie commerciale di **133,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Si tratta di unità artigianale al piano terra di un complesso di unità artigianali che si sviluppa attorno ad un'area cortilizia comune la cui costruzione è iniziata negli anni sessanta, poi ampliata e modificata nel corso del tempo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t, interno -, scala -.Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 294 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/3, consistenza 120 mq, rendita 266,49 Euro, indirizzo catastale: viale ITALIA 67, piano: terra , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario: via Italia, cortile comune, altra unità immobiliare del complesso, map.293

l'unità è graffiata con la particella 633 sub.701

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono monza, milano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

scarso 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

mediocre 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

servizi:

mediocre 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di un complesso di unità artigianali che si sviluppa attorno ad un'area cortilizia comune la cui costruzione è iniziata negli anni sessanta, poi ampliata e modificata nel corso del tempo.

La struttura è mista in cemento armato e parte in muratura. Il perimetro dell'unità, per come si presenta sul posto e catastalmente, non corrisponde al perimetro dell'unità così come definita nell'ultima pratica edilizia utile, in quanto ricomprende parte dell'unità adiacente sul lato sud.

L'accesso pedonale e carroia avviene dal cortile comune. Gli ambienti interni, suddivisi in difformità rispetto ai titoli edilizi, sono in parte finiti al civile ed ospitano locali ad ufficio/ archivio, e in parti destinati a deposito con finiture rustiche e con soppalco non autorizzato nei titoli edilizi. E' presente un locale destinato a servizio igienico. Parte degli ambienti sono riscaldati con radiatori del tipo civile. I serramenti sono in parte in legno e in parte metallici

La facciata esterna di presenta in buone condizioni di manutenzione

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
laboratorio	133,00	x	100 %	=	133,00
<b>Totale:</b>	<b>133,00</b>				<b>133,00</b>

### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 133,00 x 650,00 = **86.450,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 86.450,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 86.450,00**

## 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, ufficio tecnico di COMUNALE, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare Monza e brianza, ed inoltre: ASTE IMMOBILIARI

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio artigianale	133,00	0,00	86.450,00	86.450,00
				<b>86.450,00 €</b>	<b>86.450,00 €</b>

Riduzione del **15%** per lo stato di occupazione: **€. 12.967,50**  
 Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.600,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 62.882,50**

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

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€. 0,00</b>
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>€. 62.882,50</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 442/2023

## LOTTO 5

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

**A** deposito artigianale a MUGGIO' via ITALIA 67, della superficie commerciale di **389,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Si tratta di unità a deposito al piano terra di un complesso di unità artigianali che si sviluppa attorno ad un'area cortilizia comune la cui costruzione è iniziata negli anni sessanta, poi ampliata e modificata nel corso del tempo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t, interno -, scala -.Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 652 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/3, consistenza 370 mq, rendita 821,68 Euro, indirizzo catastale: viale ITALIA 67, piano: terra , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario: altra unità immobiliare del complesso, cortile comune, altra unità immobiliare del complesso, map.216 e msp.215

l'unità è graffiata con la particella 294 sub.701

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>389,00 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>€. 154.725,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 154.725,00</b>
Data della valutazione:	<b>24/06/2024</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 01/03/2019, con scadenza il 28/02/2025, registrato il 06/02/2019 a MONZA ai nn. 1089 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 13.200,00 ANNO.

ATTENZIONE : il contratto risulta in essere come da comunicazione dell'Agenzia Entrate Monza a

mezzo pec del 23/05/2024

La stima è effettuata sull'ipotesi che il proprietario dell'immobile abbia la possibilità di incassare l'importo della locazione .

Il canone di locazione definito in contratto è congruo per l'immobile visionato

Si rimanda alla valutazione del custode Giudiziario e del GIudice l'efficiacia delle eventuali cessioni del credito di locazione verso terzi.

I dati sono riferiti al momento del sopralluogo

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

I rilievi si riferiscono alla data di ispezione. Ci si desume ogni responsabilità per eventuali gravami che dovessero emeergere in data successiva

##### **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 **giudiziale**, derivante da ISCRIZIONE del 24/04/2023 - Registro Particolare 9052 Registro Generale 55454 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MONZA Repertorio 3954 del 19/11/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, derivante da TRASCRIZIONE del 13/09/2023 - Registro Particolare 84941 Registro Generale 121236 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MONZA Repertorio 5419 del 09/08/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 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 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>

Ulteriori avvertenze:

Non è presente un condomio -

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

Non risulta mai essere stato richiesto nè rilasciato il certificato di agibilità dell'immobile. Dalle pratiche originarie si rilevano delle incongruenze tra l'andamento delle volte di copertura della pratica del 1959 rispetto a quelle indicate nella successiva pratica del 1963

La pratica DIA 73/2011 risulta annullata spontaneamente dal committente con missiva al Comune di Muggiò p.15667 del 13.05.2011 - Non sono noti i contenuti della pratica in quanto annullata. Ci si desume responsabilità di omissioni derivanti da ulteriori pratiche presentate ma non rese note al sottoscritto.

L'ultima pratica edilizia utile che rappresenta un quadro d'insieme del complesso immobiliare risulterebbe pertanto la domanda di concessione edilizia in sanatoria per formazione più unità immobiliari 524/1989 rilasciata il 05/02/1992. La pratica è piuttosto generica e non riporta le quote di tutti i locali, le precise destinazioni d'uso dei singoli locali, le dimensioni complessive e delle aperture. Non sono presenti prospetti o sezioni quotate. Risulta pertanto problematico un puntuale riscontro con la situazione in loco. Le singole unità pignorata del complesso sono comunque tutte DIFFORMI dalla pratica concessionata.

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

Nulla osta N. PE 123 1959 , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione laboratori e magazzini

Nulla osta N. PE 39/63, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento capannoni

Nulla osta N. PE 37/66, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di rifacimento capannone uso deposito e portineria

Cambio d'uso N. PE 132/89, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di cambio d'uso per insediamento esattoria

Concessione in sanatoria N. PE 524/89, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di formazione più unità immobiliari

Dia N. PE73/2011, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di la pratica risulta annullata spontaneamente dal committente - non sono noti i contenuti

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Gli accertamenti sono fatti a campione sulla singola unità e non sull'interno fabbricato, limitatamente a quanto concesso nei modi e tempi della procedura, senza poter fare un integrale rilievo strumentale del bene. Ci si desume ogni responsabilità per eventuali difformità che dovessero emergere in fase successiva o per documentazione che gli enti non hanno esibito al sottoscritto. **ATTENZIONE** : la destinazione d'uso legittimata nell'ultima pratica edilizia utile è DEPOSITO - Le lastre del manto di copertura, stante la certificazione prodotta dall'esecutato nel 2021 e senza alcun contraddittorio con lo scrivente, non contengono cemento amianto. Non ci si assume nessuna responsabilità in tal senso.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile visionato sul posto risulta difforme nella distribuzione e nella sua conformazione perimetrale rispetto alle unità confinanti del lotto. Risultano tamponati i lucernari in copertura. E' utilizzato come laboratorio ma nell'ultimo titolo edilizio utile è autorizzato come DEPOSITO

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

Costi di regolarizzazione:

- progetto di sanatoria, sanzioni comunali, opere di adeguamento e ripristino: €.10.000,00

Questa situazione è riferita solamente a singola unità IMMOBILIARE.

La regolarizzazione passa attraverso anche opere di ripristino. **ATTENZIONE** Gli oneri stimati sono riferiti alla destinazione legittimata ( DEPOSITO - senza permanenza di persone ) . Gli esatti oneri conseguenti potranno essere definiti compiutamente solo ad avvenuto sviluppo di un progetto di sanatoria

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi parte edilizia

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

Costi di regolarizzazione:

- denuncia di variazione : €.600,00

Questa situazione è riferita solamente a singola unità immobiliare

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta ..

Vedi conformità edilizia

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

BENI IN MUGGIO' VIA ITALIA 67

**DEPOSITO ARTIGIANALE**

DI CUI AL PUNTO A

**deposito artigianale** a MUGGIO' via ITALIA 67, della superficie commerciale di **389,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Si tratta di unità a deposito al piano terra di un complesso di unità artigianali che si sviluppa attorno ad un'area cortilizia comune la cui costruzione è iniziata negli anni sessanta, poi ampliata e modificata nel corso del tempo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t, interno -, scala -. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 652 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/3, consistenza 370 mq, rendita 821,68 Euro, indirizzo catastale: viale ITALIA 67, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario: altra unità immobiliare del complesso, cortile comune, altra unità immobiliare del complesso, map.216 e msp.215

l'unità è graffiata con la particella 294 sub.701

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono monza, milano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

al di sotto della media 

luminosità:

scarso 

panoramicità:

mediocre 

impianti tecnici:

mediocre 

stato di manutenzione generale:

mediocre 

servizi:

mediocre 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di un complesso di unità artigianali che si sviluppa attorno ad un'area cortilizia comune la cui costruzione è iniziata negli anni sessanta, poi ampliata e modificata nel corso del tempo.

La struttura è mista in cemento armato e parte in muratura. Il perimetro dell'unità, per come si presenta sul posto e catastalmente, non corrisponde al perimetro dell'unità così come definita nell'ultima pratica edilizia utile, in quanto ricomprende parte dell'unità adiacente sul lato nord mentre è stata estromessa una porzione sul lato sud ora ricoperta in altra unità catastale.

Il vano principale ha copertura a volta con struttura in cemento armato. L'accesso pedonale

e carraio avviene dal cortile comune. Gli ambienti interni, suddivisi in difformità rispetto ai titoli edilizi, hanno finiture consone ad un laboratorio artigianale. E' presente un locale destinato a servizio igienico. L'ambiente dell'officina è in parte riscaldato con generatore di aria calda a parete.

La facciata esterna di presenta in buone condizioni di manutenzione. La destinazione d'uso autorizzata in comune nell'ultima pratica edilizia utile è DEPOSITO - Le lastre del manto di copertura, stante la certificazione prodotta dall'esecutato nel 2021 e senza alcun contraddittorio con lo scrivente, non contengono cemento amianto. Non ci si assume nessuna responsabilità in tal senso

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
deposito	389,00	x	100 %	=	389,00
<b>Totale:</b>	<b>389,00</b>				<b>389,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 389,00 x 500,00 = **194.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 194.500,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 194.500,00**

**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, ufficio tecnico di COMUNALE, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare Monza e Brianza, ed inoltre: ASTE IMMOBILIARI

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito artigianale	389,00	0,00	194.500,00	194.500,00

---

	194.500,00 €	194.500,00 €
--	--------------	--------------

Riduzione del <b>15%</b> per lo stato di occupazione:	€. 29.175,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 10.600,00
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 154.725,00

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

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 154.725,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 442/2023

## LOTTO 6

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

**A** laboratorio artigianale a MUGGIO' via ITALIA 67, della superficie commerciale di **399,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Si tratta di unità a laboratorio/ desposito al piano terra di un complesso di unità artigianali che si sviluppa attorno ad un'area cortilizia comune la cui costruzione è iniziata negli anni sessanta, poi ampliata e modificata nel corso del tempo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t, interno -, scala -.Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 652 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria C/3, consistenza 370 mq, rendita 821,68 Euro, indirizzo catastale: viale ITALIA 67, piano: terra , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario: altra unità immobiliare del complesso, poi cortile comune, altra unità immobiliare del complesso, via Roma

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>399,00 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>€. 177.890,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 177.890,00</b>
Data della valutazione:	<b>24/06/2024</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 01/01/2015, con scadenza il 21/12/2021, registrato il 29/01/2015 a MONZA ai nn. 1074 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 18.600,00 ANNO.

ATTENZIONE : il contratto risulta in essere come da comunicazione dell'Agenzia Entrate Monza a mezzo pec del 23/05/2024

La stima è effettuata sull'ipotesi che il proprietario dell'immobile abbia la possibilità di incassare l'importo della locazione . Il canone di locazione definito in contratto è congruo per l'immobile visionato

Si rimanda alla valutazione del custode Giudiziario e del GIudice l'efficiacia delle eventuali cessioni del credito di locazione verso terzi.

I dati sono riferiti al momento del sopralluogo

#### **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**, derivante da ISCRIZIONE del 15/10/2014 - Reg.Particolare 15829 Registro Gen. 91181 Pubblico uff. CONTI CARLO Repertorio 26373/18156 del 14/10/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA

ipoteca **giudiziale**, derivante da ISCRIZIONE del 24/04/2023 - Registro Particolare 9052 Registro Generale 55454 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MONZA Repertorio 3954 del 19/11/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, derivante da TRASCRIZIONE del 13/09/2023 - Registro Particolare 84941 Registro Generale 121236 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MONZA Repertorio 5419 del 09/08/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 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 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>
Ulteriori avvertenze:	

Non è presente un condomnio

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

I rilievi si riferiscono alla data di ispezione. Ci si desume ogni responsabilità per eventuali gravami che dovessero emergere in data successiva

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

Non risulta mai essere stato richiesto nè rilasciato il certificato di agibilità dell'immobile. Dalle pratiche originarie si rilevano delle incongruenze tra l'andamento delle volte di copertura della pratica originaria del 1959 rispetto a quelle indicate nella successiva pratica del 1963

La pratica DIA 73/2011 risulta annullata spontaneamente dal committente con missiva al Comune di Muggiò p.15667 del 13.05.2011 - Non sono noti i contenuti della pratica in quanto annullata. Ci si desume responsabilità di omissioni derivanti da ulteriori pratiche presentate ma non rese note al sottoscritto.

L'ultima pratica edilizia utile che rappresenta un quadro d'insieme del complesso immobiliare risulterebbe pertanto la domanda di concessione edilizia in sanatoria per formazione più unità immobiliari 524/1989 rilasciata il 05/02/1992. La pratica è piuttosto generica e non riporta le quote di tutti i locali, le precise destinazioni d'uso dei singoli locali, le dimensioni complessive e delle aperture. Non sono presenti prospetti o sezioni quotate. Risulta pertanto problematico un puntuale riscontro con la situazione in loco. Le singole unità pignorate del complesso sono comunque tutte DIFFORMI dalla pratica concessionata.

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

Nulla osta N. **PE 123 1959**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione laboratori e magazzini

Nulla osta N. **PE 39/63**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento capannoni

Nulla osta N. **PE 37/66**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di rifacimento capannone uso deposito e portineria

Cambio d'uso N. **PE 132/89**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di cambio d'uso per insediamento esattoria

Concessione in sanatoria N. **PE 524/89**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di formazione più unità immobiliari

Dia N. **PE73/2011**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di la pratica risulta annullata spontaneamente dal committente - non sono noti i contenuti

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Gli accertamenti sono fatti a campione sulla singola unità e non sull'interno fabbricato, limitatamente a quanto concesso nei modi e tempi della procedura, senza poter fare un integrale rilievo strumentale del bene. Ci si desume ogni responsabilità per eventuali difformità che dovessero emergere in fase successiva o per documentazione che gli enti non hanno esibito al sottoscritto. **ATTENZIONE** : parte dell'immobile ha destinazione d'uso legittimata nell'ultima pratica edilizia come DEPOSITO - Le lastre del manto di copertura, stante la certificazione prodotta dall'esecutato nel 2021 e senza alcun contraddittorio con lo scrivente, non contengono cemento amianto. Non ci si assume nessuna responsabilità in tal senso

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### **CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile visionato sul posto risulta difforme nella distribuzione e nella sua conformazione perimetrale rispetto alle unità confinanti del lotto. La porzione a ovest è catastalmente indentificata come laboratorio ma nell'ultimo titolo edilizio utile è autorizzata come deposito (in quanto facente parte dell'unità adiacente) . Sono stati tamponati i lucernari in copertura e una apertura in parete

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

Costi di regolarizzazione:

- progetto di sanatoria, sanzioni comunali, opere di ripristino e varie : €.25.000,00

Questa situazione è riferita solamente a singola unità IMMOBILIARE.

La regolarizzazione passa attraverso anche opere di ripristino ( vedasi aperture per garantire i rapporti illuminanti e aeranti del laboratorio ). **ATTENZIONE** Gli oneri stimati sono riferiti alla destinazione legittimata ( parte laboratorio e parte a DEPOSITO )

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### **CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi parte edilizia

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

Costi di regolarizzazione:

- denuncia di variazione : €.600,00

Questa situazione è riferita solamente a singola unità immobiliare

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta ..

Vedi conformità edilizia

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

BENI IN MUGGIO' VIA ITALIA 67

**LABORATORIO ARTIGIANALE**

DI CUI AL PUNTO A

**laboratorio artigianale** a MUGGIO' via ITALIA 67, della superficie commerciale di **399,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Si tratta di unità a laboratorio/ desposito al piano terra di un complesso di unità artigianali che si sviluppa attorno ad un'area cortilizia comune la cui costruzione è iniziata negli anni sessanta, poi ampliata e modificata nel corso del tempo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t, interno -, scala -.Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 652 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria C/3, consistenza 370 mq, rendita 821,68 Euro, indirizzo catastale: viale ITALIA 67, piano: terra , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario: altra unità immobiliare del complesso, poi cortile comune, altra unità immobiliare del complesso, via Roma

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono monza, milano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di un complesso di unità artigianali che si sviluppa attorno ad un'area cortilizia comune la cui costruzione è iniziata negli anni sessanta, poi ampliata e modificata nel corso del tempo. La struttura è mista in cemento armato e parte in muratura. Il perimetro dell'unità, per come si presenta sul posto e catastalmente, non corrisponde al perimetro dell'unità così come definita nell'ultima pratica edilizia utile, in quanto ricomprende parte dell'unità adiacente sul lato ovest.

Il vano principale ha copertura a volta con struttura in cemento armato . L'accesso pedonale

e carraio avviene dal cortile comune. Gli ambienti interni, suddivisi in difformità rispetto ai titoli edilizi, hanno finiture consone ad un laboratorio artigianale / deposito . La pavimentazione del laboratorio è in formelle di granigliato, come in uso all'epoca di costruzione. NON è presente nell'unità alcun locale destinato a servizio igienico. L'ambiente laboratorio è riscaldato con generatore di aria calda a parete. L'unità, oltre che sul cortile interno , affaccia sulla via Roma posta a sud, sulla quale è stato ricavato un ulteriore accesso accarabile.

Le lastre del manto di copertura, stante la certificazione prodotta dall'esecutato nel 2021 e senza alcun contraddittorio con lo scrivente, non contengono cemento amianto. Non ci si assume nessuna responsabilità in tal senso

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
laboratorio / deposito	399,00	x	100 %	=	399,00
<b>Totale:</b>	<b>399,00</b>				<b>399,00</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 399,00 x 600,00 = **239.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 239.400,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 239.400,00**

## 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, ufficio tecnico di COMUNALE, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare Monza e Brianza, ed inoltre: ASTE IMMOBILIARI

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

A	laboratorio artigianale	399,00	0,00	239.400,00	239.400,00
				<b>239.400,00 €</b>	<b>239.400,00 €</b>

Riduzione del **15%** per lo stato di occupazione: **€. 35.910,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 25.600,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 177.890,00**

**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: **€. 177.890,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 442/2023

## LOTTO 7

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

**A** deposito artigianale a MUGGIO' via ITALIA 67, della superficie commerciale di **298,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Si tratta di unità a desposito al piano terra con piccola porzione interrata di un complesso di unità artigianali che si sviluppa attorno ad un'area cortilizia comune la cui costruzione è iniziata negli anni sessanta, poi ampliata e modificata nel corso del tempo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t, interno -, scala -.Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 652 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/3, consistenza 280 mq, rendita 621,81 Euro, indirizzo catastale: viale ITALIA 67, piano: terra e interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord in senso orario: altra unità immobiliare del complesso , cortile comune, altra unità immobiliare del complesso, via Roma

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>298,00 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>€. 111.050,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 111.050,00</b>
Data della valutazione:	<b>24/06/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto, stipulato il 01/11/2017, con scadenza il 31/10/2023, registrato il 20/11/2017 ai nn. 8671 SERIE 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 13.000,00 ANNO.

ATTENZIONE : il contratto risulta in essere come da comunicazione dell'Agenzia Entrate Monza a mezzo pec del 23/05/2024

La stima è effettuata sull'ipotesi che il proprietario dell'immobile abbia la possibilità di incassare l'importo della locazione. Il canone di locazione definito in contratto è congruo per l'immobile visionato

Si rimanda alla valutazione del custode Giudiziario e del Giudice l'efficienza delle eventuali cessioni del credito di locazione verso terzi.

I dati sono riferiti al momento del sopralluogo

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

I rilievi si riferiscono alla data di ispezione. Ci si desume ogni responsabilità per eventuali gravami che dovessero emergere in data successiva

##### **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 **giudiziale**, derivante da ISCRIZIONE del 24/04/2023 - Registro Particolare 9052 Registro Generale 55454 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MONZA Repertorio 3954 del 19/11/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, derivante da TRASCRIZIONE del 13/09/2023 - Registro Particolare 84941 Registro Generale 121236 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MONZA Repertorio 5419 del 09/08/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 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 dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Ulteriori avvertenze:	
Non è presente un condomio	

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

Non risulta mai essere stato richiesto nè rilasciato il certificato di agibilità dell'immobile. Dalle pratiche originarie si rilevano delle incongruenze tra l'andamento delle volte di copertura della pratica del 1959 rispetto a quelle indicate nella successiva pratica del 1963

La pratica DIA 73/2011 risulta annullata spontaneamente dal committente con missiva al Comune di Muggiò p.15667 del 13.05.2011 - Non sono noti i contenuti della pratica in quanto annullata. Ci si desume responsabilità di omissioni derivanti da ulteriori pratiche presentate ma non rese note al sottoscritto.

L'ultima pratica edilizia utile che rappresenta un quadro d'insieme del complesso immobiliare risulterebbe pertanto la domanda di concessione edilizia in sanatoria per formazione più unità immobiliari 524/1989 rilasciata il 05/02/1992. La pratica è piuttosto generica e non riporta le quote di tutti i locali, le precise destinazioni d'uso dei singoli locali, le dimensioni complessive e delle aperture. Non sono presenti prospetti o sezioni quotate. Risulta pertanto problematico un puntuale riscontro con la situazione in loco. Le singole unità pignorata del complesso sono comunque tutte DIFFORMI dalla pratica concessionata.

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

Nulla osta N. **PE 123 1959**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione laboratori e magazzini

Nulla osta N. **PE 39/63**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento capannoni

Nulla osta N. **PE 37/66**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di rifacimento capannone uso deposito e portineria

Cambio d'uso N. **PE 132/89**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di cambio d'uso per insediamento esattoria

Concessione in sanatoria N. **PE 524/89**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di formazione più unità immobiliari

Dia N. **PE73/2011**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di la pratica risulta annullata spontaneamente dal committente - non sono noti i contenuti

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Gli accertamenti sono fatti a campione sulla singola unità e non sull'interno fabbricato, limitatamente a quanto concesso nei modi e tempi della procedura, senza poter fare un integrale rilievo strumentale del bene. Ci si desume ogni responsabilità per eventuali difformità che dovessero emergere in fase successiva o per documentazione che gli enti non hanno esibito al sottoscritto. **ATTENZIONE** : L'immobile ha destinazione d'uso legittimata nell'ultima pratica edilizia come DEPOSITO - Le lastre del manto di copertura, stante la certificazione prodotta dall'esecutato nel 2021 e senza alcun contraddittorio con lo scrivente, non contengono cemento amianto. Non ci si assume nessuna responsabilità in tal senso

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile visionato sul posto risulta difforme nella distribuzione, nel posizionamento del wc, della scala di accesso al cantinato e nella sua conformazione perimetrale rispetto alla unità confinante a est del lotto ( di cui risulta parte integrante. I lucernari in copertura risultano tamponati. Nell'ultima pratica comunale utile l'unità risulta essere solo una porzione di una più ampia unità destinata a MAGAZZINO . nota bene : gli ambienti del corpo basso affacciato sul cortile hanno altezza interna inferiore a cm.270 pertanto non destinabili ad ambienti di lavoro con presenza continuativa di persone. Il magazzino principale **NON** gode di rapporti illuminanti minimi per una generica destinazione a laboratorio con permanenza di persone L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- progetto di sanatoria, sanzioni comunali e opere di adeguamento: €.15.000,00

Questa situazione è riferita solamente a singola unità IMMOBILIARE.

La regolarizzazione passa attraverso anche opere di ripristino ( **ATTENZIONE** Gli oneri stimati sono riferiti alla destinazione legittimata ( MAGAZZINO )la regolarizzazione passa attraverso anche opere di demolizione e ripristino. Gli esatti oneri conseguenti potranno essere definiti compiutamente solo ad avvenuto sviluppo di un progetto di sanatoria

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi parte edilizia

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

Costi di regolarizzazione:

- denuncia di variazione : €.600,00

Questa situazione è riferita solamente a singola unità immobiliare

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta ..

Vedi conformità edilizia

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

BENI IN MUGGIO' VIA ITALIA 67

**DEPOSITO ARTIGIANALE**

DI CUI AL PUNTO A

**deposito artigianale** a MUGGIO' via ITALIA 67, della superficie commerciale di **298,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Si tratta di unità a deposito al piano terra con piccola porzione interrata di un complesso di unità artigianali che si sviluppa attorno ad un'area cortilizia comune la cui costruzione è iniziata negli anni sessanta, poi ampliata e modificata nel corso del tempo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t, interno -, scala -. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 652 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/3, consistenza 280 mq, rendita 621,81 Euro, indirizzo catastale: viale ITALIA 67, piano: terra e interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario: altra unità immobiliare del complesso, cortile comune, altra unità immobiliare del complesso, via Roma

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono monza, milano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

scarso

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

mediocre

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media

servizi:

mediocre

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di un complesso di unità artigianali che si sviluppa attorno ad un'area cortilizia comune la cui costruzione è iniziata negli anni sessanta, poi ampliata e modificata nel corso del tempo. La struttura è mista in cemento armato e parte in muratura. Il perimetro dell'unità, per come si presenta sul posto e catastalmente, non corrisponde al perimetro dell'unità così come definita nell'ultima pratica edilizia utile. Il vano principale del capannone è destinato nei titoli edilizi a MAGAZZINO. La copertura è a volta con struttura in cemento armato. L'accesso pedonale avviene dal cortile comune tramite scala esterna, mentre quello carraio dalla restrostante via Roma. Gli ambienti interni, suddivisi in difformità rispetto ai titoli edilizi, hanno per il vano principale finiture consone ad un deposito. La pavimentazione dello stesso è in cemento industriale, mentre i locali sul corpo di ingresso pedonale hanno finiture civili. E' presente nell'unità un servizio igienico

non conforme ai titoli edilizi. Gli ambienti di ingresso (utilizzati come laboratorio / uffici) e l'interrato sono riscaldati con fancoil alimentati da caldaia murale posta nel capannone. L'altezza è locali nel corpo di ingresso al piano rialzato è circa 260cm ( quindi non destinabile alla permanenza di persone), quella dell'interrato circa 240 cm.

Le lastre del manto di copertura, stante la certificazione prodotta dall'esecutato nel 2021 e senza alcun contraddittorio con lo scrivente, non contengono cemento amianto. Non ci si assume nessuna responsabilità in tal senso.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
deposito	298,00	x	100 %	=	298,00
<b>Totale:</b>	<b>298,00</b>				<b>298,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 298,00 x 500,00 = **149.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 149.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 149.000,00**

**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, ufficio tecnico di COMUNALE, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare Monza e Brianza, ed inoltre: ASTE IMMOBILIARI

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito artigianale	298,00	0,00	149.000,00	149.000,00

---

	149.000,00 €	149.000,00 €
--	--------------	--------------

Riduzione del <b>15%</b> per lo stato di occupazione:	€. 22.350,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 15.600,00
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 111.050,00

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

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 111.050,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 442/2023

## LOTTO 8

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

**A** deposito artigianale a MUGGIO' via ITALIA 67, della superficie commerciale di **355,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Si tratta di unità a desposito al piano terra con piccola porzione interrata di un complesso di unità artigianali che si sviluppa attorno ad un'area cortilizia comune la cui costruzione è iniziata negli anni sessanta, poi ampliata e modificata nel corso del tempo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t, interno -, scala -.Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 652 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/3, consistenza 340 mq, rendita 755,06 Euro, indirizzo catastale: viale ITALIA 67, piano: terra e interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord in senso orario: altra unità immobiliare del complesso , cortile comune, altra unità immobiliare di cui a map.651 sub 703, via Roma

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>355,00 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>€. 145.450,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 145.450,00</b>
Data della valutazione:	<b>24/06/2024</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 01/01/2015, con scadenza il 21/12/2020, registrato il 04/02/2015 ai nn. prot.15012915243814125 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 18.000,00 ANNO.

ATTENZIONE : il contratto risulta in essere come da comunicazione dell'Agenzia Entrate Monza a mezzo pec del 23/05/2024

La stima è effettuata sull'ipotesi che il proprietario dell'immobile abbia la possibilità di incassare l'importo della locazione. Il canone di locazione definito in contratto è congruo per l'immobile visionato

Si rimanda alla valutazione del custode Giudiziario e del Giudice l'efficienza delle eventuali cessioni del credito di locazione verso terzi.

I dati sono riferiti al momento del sopralluogo

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

I rilievi si riferiscono alla data di ispezione. Ci si desume ogni responsabilità per eventuali gravami che dovessero emergere in data successiva

##### **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 **giudiziale**, derivante da ISCRIZIONE del 24/04/2023 - Registro Particolare 9052 Registro Generale 55454 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MONZA Repertorio 3954 del 19/11/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, derivante da TRASCRIZIONE del 13/09/2023 - Registro Particolare 84941 Registro Generale 121236 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MONZA Repertorio 5419 del 09/08/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 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 dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Ulteriori avvertenze:	
Non è presente un condomnio	

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

Non risulta mai essere stato richiesto nè rilasciato il certificato di agibilità dell'immobile. Dalle pratiche originarie si rilevano delle incongruenze tra l'andamento delle volte di copertura della pratica del 1959 rispetto a quelle indicate nella successiva pratica del 1963

La pratica DIA 73/2011 risulta annullata spontaneamente dal committente con missiva al Comune di Muggiò p.15667 del 13.05.2011 - Non sono noti i contenuti della pratica in quanto annullata. Ci si desume responsabilità di omissioni derivanti da ulteriori pratiche presentate ma non rese note al sottoscritto.

'ultima pratica edilizia utile che rappresenta un quadro d'insieme del complesso immobiliare risulterebbe pertanto la domanda di concessione edilizia in sanatoria per formazione più unità immobiliari 524/1989 rilasciata il 05/02/1992. La pratica è piuttosto generica e non riporta le quote di tutti i locali, le precise destinazioni d'uso dei singoli locali, le dimensioni complessive e delle aperture. Non sono presenti prospetti o sezioni quotate. Risulta pertanto problematico un puntuale riscontro con la situazione in loco. Le singole unità pignorate del complesso sono comunque tutte DIFFORMI dalla pratica concessionata.

**ATTENZIONE : l'immobile così come visibile sul posto è difforme e più ampio dell'unità pignorata di cui al FG.7 map.652 sub 701; infatti ricomprende anche l'unità posta a est non oggetto di pignoramento, catastalmente identificata al fg7 part.651 sub 703; si sviluppa secondo la profondità del capannone medesimo per un larghezza di circa m.7,20 e non è divisa da pareti dall'unità di cui al FG.7 map.652 sub 701.**

**L'unità non pignorata non è oggetto di vendita; pertanto l'unità oggetto di vendita è più piccola di quella visibile sul posto.**

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

Nulla osta N. PE 123 1959 , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione laboratori e magazzini

Nulla osta N. PE 39/63, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento capannoni

Nulla osta N. PE 37/66, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di rifacimento capannone uso deposito e portineria

Cambio d'uso N. PE 132/89, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di cambio d'uso per insediamento esattoria

Concessione in sanatoria N. PE 524/89, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di formazione più unità immobiliari

Dia N. PE73/2011, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di la pratica risulta annullata

spontaneamente dal committente - non sono noti i contenuti

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Gli accertamenti sono fatti a campione sulla singola unità e non sull'interno fabbricato, limitatamente a quanto concesso nei modi e tempi della procedura, senza poter fare un integrale rilievo strumentale del bene. Ci si desume ogni responsabilità per eventuali difformità che dovessero emergere in fase successiva o per documentazione che gli enti non hanno esibito al sottoscritto. **ATTENZIONE** : l'immobile ha destinazione d'uso legittimata nell'ultima pratica edilizia come **MAGAZZINO** -

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### **CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile visionato sul posto risulta difforme nella distribuzione e nella sua conformazione perimetrale rispetto alla unità confinante a est del lotto. I lucernari in copertura risultano tamponati. Nell'ultima pratica comunale utile l'unità risulta essere solo una porzione di una più ampia unità destinata a **MAGAZZINO** . nota bene : gli ambienti del corpo basso affacciato sul cortile hanno altezza interna inferiore a cm.270 pertanto non destinabili ad ambienti di lavoro con presenza continuativa di persone. Il magazzino principale così come appare sul posto è in realtà in parte compreso in altra unità.

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

Costi di regolarizzazione:

- progetto di sanatoria e regolarizzazione, sanzioni comunali, opere di ripristino e separazione dall'unità adiacente: €.35.000,00

Questa situazione è riferita solamente a singola unità **IMMOBILIARE**.

La regolarizzazione passa attraverso anche opere di ripristino (**ATTENZIONE** Gli oneri stimati sono riferiti alla destinazione legittimata ( **MAGAZZINO** ). **ATTENZIONE** : l'immobile così come visibile sul posto è più ampio dell'unità di cui al FG.7 map.652 sub 702; infatti ricomprende anche l'unità posta a est non oggetto di pignoramento, catastalmente identificata al fg7 part.651 sub 703; si sviluppa secondo la profondità del capannone medesimo per un larghezza di circa m.7,20 e non è divisa da pareti dall'unità di cui al FG.7 map.651 sub 703. Gli esatti oneri conseguenti alla regolarizzazione potranno essere definiti compiutamente solo ad avvenuto sviluppo di un progetto di sanatoria e di definizione della separazione materiale dell'unità adiacente.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### **CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi parte edilizia

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

Costi di regolarizzazione:

- denuncia di variazione : € .600,00

Questa situazione è riferita solamente a singola unità immobiliare.

ATTENZIONE : l'immobile così come visibile sul posto è più ampio dell'unità di cui al FG.7 map.652 sub 702; infatti ricomprende anche l'unità posta a est non oggetto di pignoramento, catastalmente identificata al fg7 part.651 sub 703; si sviluppa secondo la profondità del capannone medesimo per un larghezza di circa m.7,20 e non è divisa da pareti dall'unità di cui al FG.7 map.652 sub 702

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta ..

Vedi conformità edilizia

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: ATTENZIONE !!!!: l'immobile così come visibile sul posto è più ampio dell'unità pignorata di cui al FG.7 map.652 sub 701; infatti ricomprende anche l'unità posta a est non oggetto di pignoramento, catastalmente identificata al fg7 part.651 sub 703

L'immobile risulta .

BENI IN MUGGIO' VIA ITALIA 67

## DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

**deposito artigianale** a MUGGIO' via ITALIA 67, della superficie commerciale di **355,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Si tratta di unità a deposito al piano terra con piccola porzione interrata di un complesso di unità artigianali che si sviluppa attorno ad un'area cortilizia comune la cui costruzione è iniziata negli anni sessanta, poi ampliata e modificata nel corso del tempo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t, interno -, scala -.Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 652 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/3, consistenza 340 mq, rendita 755,06 Euro, indirizzo catastale: viale ITALIA 67, piano: terra e interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario: altra unità immobiliare del complesso , cortile comune, altra unità immobiliare di cui a map.651 sub 703, via Roma

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono monza, milano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Si tratta di un complesso di unità artigianali che si sviluppa attorno ad un'area cortilizia comune la cui costruzione è iniziata negli anni sessanta, poi ampliata e modificata nel corso del tempo. La struttura è mista in cemento armato e parte in muratura. Il perimetro dell'unità, per come si presenta sul posto e catastalmente, non corrisponde al perimetro dell'unità così come definita nell'ultima pratica edilizia utile. Il vano principale del capannone è destinato nei titoli edilizi a magazzino. La copertura è a volta con struttura in cemento armato. L'accesso pedonale avviene dal cortile comune tramite scala esterna. Gli ambienti interni, suddivisi in difformità rispetto ai titoli edilizi, hanno un vano principale utilizzato come deposito / esposizione veicoli. La pavimentazione dello stesso è in ceramica e l'ambiente è in buone condizioni manutentive, mentre i locali sul corpo di ingresso pedonale hanno finiture civili e serramenti perimetrali in ferro. Gli ambienti di ingresso sono utilizzati come uffici e l'interrato come deposito. L'altezza di locali di ingresso è circa 260cm (quindi non destinabile a permanenza continuativa di persone), quella dell'interrato circa 240 cm. ATTENZIONE : l'immobile così come visibile sul posto è più ampio dell'unità pignorata ; infatti comprende anche l'unità posta a est non oggetto di pignoramento, catastalmente identificata al fg7 part.651 sub 703; quest'ultima si sviluppa secondo la profondità del capannone medesimo per un larghezza di circa m.7,20 e non è divisa da pareti lungo il confine con il magazzino pignorato. Quindi al momento il bene oggetto di stima l'unità non gode di un ingresso carrabile dal cortile completo e di proprietà, in quanto l'ingresso carrabile avviene transitando, quantomeno in parte, nel magazzino di terzi.

Le lastre del manto di copertura, stante la certificazione prodotta dall'esecutato nel 2021 e senza alcun contraddittorio con lo scrivente, non contengono cemento amianto. Non ci si assume nessuna responsabilità in tal senso

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
deposito	355,00	x	100 %	=	355,00
<b>Totale:</b>	<b>355,00</b>				<b>355,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 355,00 x 600,00 = **213.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 213.000,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 213.000,00</b>

**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, ufficio tecnico di COMUNALE, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare Monza e brianza, ed inoltre: ASTE IMMOBILIARI

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito artigianale	355,00	0,00	213.000,00	213.000,00
				<b>213.000,00 €</b>	<b>213.000,00 €</b>

Riduzione del <b>15%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 31.950,00</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 35.600,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 145.450,00</b>

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

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€. 0,00</b>
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>€. 145.450,00</b>

data 24/06/2024

il tecnico incaricato  
ARCH. VIRGINIO SOMASCHINI