



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

51/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

RED SEA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. GIULIA CALIARI

CUSTODE:

DOTT. CHIARA LONGONI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/08/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

DOTT. ARCH. LUIGI MOSCONI

CF:MSCLGU65A31F205E

con studio in SESTO SAN GIOVANNI (MI) VIA GUGLIELMO MARCONI 74

telefono: 0236576276

email: luigi@mosconi.it

PEC: mosconi.11820@oamilano.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 51/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone industriale a MUGGIO' VIA PAVIA 28, quartiere BOSCHERONA, della superficie commerciale di **580,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'EDIFICIO all'interno del quale si trova l'unità immobiliare pignorata è un corpo di fabbrica di tipo industriale costituito da due piani fuori terra con accesso dal civico 28 di Via Pavia - Muggiò (MB). L'immobile risale agli anni novanta del secolo scorso. A seguito del sopralluogo effettuato, risulta in buone condizioni d'uso e presenta le seguenti caratteristiche: struttura prefabbricata in cemento armato; tamponamenti esterni in pannelli rivestiti in fulget di tipo prefabbricato; solai in latero cemento di tipo tradizionale; copertura piana non praticabile in predalles.

IL CAPANNONE in buone condizioni d'uso è costituito da PT: 1 CAPANNONE INDUSTRIALE PRINCIPALE, 1 CAPANNONE INDUSTRIALE SECONDARIO (collegato al primo), 1 LOCALE UFFICIO, 1 BAGNO (costituito da antibagno con servizi separati), 1 LOCALE CENTRALE TERMICA - P1: 1 LOCALE DEPOSITO (attualmente utilizzato come ufficio). I due livelli sono collegati tra di loro con scala interna in latero cemento. Presenta le seguenti caratteristiche: serramenti esterni di tipo a nastro in alluminio; partizioni interne costituite da tavolati in laterizio intonacato e tinteggiato; pareti mobili; pavimenti in piastrelle di ceramica monocottura, pavimentazione di tipo industriale, impianto di riscaldamento termoautonomo con distribuzione del calore mediante termoconvettori a parete. Impianto idrico, elettrico. gas. Tutti gli impianti sono da verificare ed eventualmente ricertificare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 7,00 / 4,00 / 2,70 m..Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 249 sub. 701 (catasto fabbricati), partita 1006907, scheda MI0643089 del 10.07.2009, categoria D/7, consistenza 580 mq, rendita 4.875,35 Euro, indirizzo catastale: VIA PAVIA 28 MUGGIO', piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 08.02.1996 in atti dal 08.02.1996 AMPLIAMENTO (n. 150893.1/1996) Coerenze: da nord in senso orario: PT - mapp. 253, mapp. 223, mapp. 239, passaggio comune / P1 - mapp. 253, ditta intestata, mapp. 239, passaggio comune.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|---|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 580,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 290.000,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si | € 290.000,00 |

trova:

Data della valutazione:

11/08/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 11/02/2022, con scadenza il 31/03/2028, registrato il 11/03/2022 a MONZA ai nn. 22031115355611474 - 000001 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di euro 30.000,00 annue.

Il contratto è stato REGISTRATO in data 11 Marzo 2022 con decorrenza dal 1 Aprile 2022, data successiva al pignoramento

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/12/2008 a firma di Dott. Giuseppe Bellucci ai nn. 259385/30233 di repertorio, iscritta il 23/12/2008 a Agenzia delle Entrate Milano 2 ai nn. 200660/38482, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO DEL 16.08.2008.

Importo ipoteca: euro 2.000.000,00.

Importo capitale: euro 1.000.000,00.

Durata ipoteca: 1 ANNI 9 MESI.

La formalità è riferita solamente a Unità immobiliari oggetto del presente pignoramento.

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 87089/14802 DEL 01.09.2015 derivante da annotazione ad iscrizione variazione e proroga di scadenza del 01.07.2015 Notaio BELLUCCI GIUSEPPE Sede MILANO Numero di repertorio 267188/36233 - Ultima scadenza 31.01.2016

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/03/2014 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2076 di repertorio, iscritta il 21/03/2014 a Agenzia delle Entrate Milano 2 ai nn. 23480/3717, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO DEL 17.03.2014 (Rep. 2076 TRIBUNALE DI MONZA).

Importo ipoteca: euro 470.000,00.

Importo capitale: euro 450.000,00.

La formalità è riferita solamente a Foglio 7, Particella 297, Sub. 701 unitamente ad altri beni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 16/04/2014 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2980 di repertorio, iscritta il 18/04/2014 a Agenzia delle Entrate Milano 2 ai nn. 34638/5424, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 16.04.2014 (Rep. 2980 TRIBUNALE DI MONZA).

Importo ipoteca: euro 1.350.000,00.

Importo capitale: euro 1.161.159,12.

La formalità è riferita solamente a Foglio 18, particella 249, Sub. 701, unitamente ad altri beni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/06/2014 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 11191 di repertorio, trascritta il 22/07/2014 a Agenzia delle Entrate Milano 2 ai nn. 67771/47251, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Foglio 18, Particella 249, Sub. 701 unitamente ad altri beni

pignoramento, stipulata il 18/02/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Monza ai nn. 1244 di repertorio, trascritta il 23/03/2022 a Agenzia del Territorio Milano 2 ai nn. 38633/26097, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Foglio 7, Particella 238, Sub. 501; Foglio 18, Particella 249, Sub. 701

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

| | |
|---|-----------------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | € 1.100,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | € 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | € 1.000,00 |
| Millesimi condominiali: | 118,00/1000,00 |

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: area esterna con parcheggi comuni

Ulteriori avvertenze:

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

L'unità immobiliare pignorata è termoautonoma.

Le spese riguardanti il riscaldamento dell'unità immobiliare non possono essere determinate in quanto risultano estremamente variabili e saranno da calcolarsi in base all'utilizzo che verrà fatto dell'impianto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000 + 500/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 15/05/1992 a firma di Dott. Giuseppe Bellucci ai nn. 208020/6385 di repertorio, registrato il 27/05/1992 a Ufficio delle Entrate di Monza ai nn. 003045 - 2V, trascritto il 28/05/1992 a Agenzia del Territorio Milano 2 ai nn. 43956/31039.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 18, Particella 249, Sub. 701

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero immobile.

Quanto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali.

Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia esse migliorative o peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **286/1990** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICI AD USO PRODUTTIVO, presentata il 08/03/1990 con il n. 3971 di protocollo, rilasciata il 08/11/1991 con il n. 3971 di protocollo, agibilità del 04/10/1993 con il n. 3971 di protocollo

Concessione edilizia N. **160/1992**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTI IN CORSO D'OPERA ED AMPLIAMENTO, LATO SUD, EDIFICIO PRODUTTIVO, AUT. CONC. ED. N. 286/1990, presentata il 06/05/1992 con il n. 8076 di protocollo, rilasciata il 14/01/1993 con il n. 8076 di protocollo, agibilità del 04/10/1993 con il n. 8076 di protocollo

Condono edilizio tratto dalla legge 725/94 N. **55/1995**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO FABBRICATO INDUSTRIALE MEDIANTE FORMAZIONE DI NUOVO CORPO DI FABBRICA, presentata il 28/02/1995 con il n. 4229 di protocollo, rilasciata il 03/05/1997, agibilità del 03/05/1997

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. N. 78 DEL 18.12.2009 (B.U.R.L. SERIE INSERZIONI E CONCORSI N. 19 DEL 12.05.2010) E SUCCESSIVE VARIANTI, l'immobile ricade in zona D1 - INSEDIAMENTI ESISTENTI PER LA PRODUZIONE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE DI BENI. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 20 Aree D1: Insedimenti per la produzione industriale e artigianale di beni 20.1 Definizione Sono le aree occupate dagli insediamenti produttivi in attività, prevalentemente industriali o artigianali, con presenza marginale di lotti inedificati. 20.2 Destinazioni d'uso A specificazione delle norme generali delle aree del tessuto consolidato produttivo, la destinazione d'uso principale dell'area D1 è l'attività del settore secondario (Gf 2). Sono inoltre consentite le attività terziarie (Gf 3). Il commercio all'ingrosso (Gf 2.5) è assimilato a tutti gli effetti all'attività industriale-artigianale. Le destinazioni escluse sono: * la residenza (Gf 1); * ogni attività lavorativa che eserciti lavorazioni con cicli insalubri di prima classe di cui al D.M. 5 settembre 1994 e successive modificazioni e integrazioni; Per la disciplina del commercio e delle altre attività a questo assimilabili per la destinazione ad attività commerciali si rimanda a quanto disposto nel "Piano per le attività commerciali e assimilate" allegato al Piano delle Regole. 20.3 Limitazioni per l'attività terziaria di pertinenza dell'attività industriale-artigianale Nelle aree D1 la destinazione di parte della SLP a uffici tecnici, amministrativi e commerciali, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'impianto o con essa affini, è compatibile entro il limite massimo del 30% della SLP complessivamente ammessa sul lotto asservito, come indicato all'art. 4.4 nella definizione della destinazione d'uso del settore secondario (Gf 2). Nel caso di insediamenti composti da più edifici distinti, detto limite percentuale, fermo restando il vincolo del rapporto pertinenziale, identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo, potrà essere verificato con riferimento alla SLP complessiva, ammettendosi altresì la concentrazione delle funzioni compatibili in edifici autonomi con tipologia specifica. Nel caso in cui la parte di un'unità immobiliare destinata alle funzioni terziarie compatibili sia superiore al limite del 30% della SLP complessiva, ovvero non sia pertinenza di un'attività produttiva industriale o artigianale detta parte sarà considerata a tutti gli effetti come SLP a destinazione terziaria. In tal caso dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni: 1) per interventi di cambiamento della destinazione d'uso da altra attività a quella

terziaria il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla verifica della dotazione di parcheggi pertinenziali, nella quantità minima prevista dalle presenti norme; 2) è obbligatoria la dotazione di parcheggi pubblici nella misura del 50% della SLP, ovvero la monetizzazione della stessa superficie finalizzata al miglioramento della dotazione complessiva di aree per il parcheggio pubblico. 20.4 Indici e parametri Gli interventi, assentibili con titolo abilitativo semplice, devono rispettare i seguenti indici e parametri: $U_f = 0,8 \text{ mq/mq}$ $R_c = 60\%$ $H = m 12$ $D_c = H/2$, con un minimo di $m 5$ $D_f = m 10$ $D_s = m 7,50$ salvo il mantenimento degli allineamenti stradali. I parametri D_c , D_f e D_s sono derogabili ai fini del mantenimento della continuità degli allineamenti stradali. Per gli insediamenti esistenti e attivi per i quali l'indice U_f o il rapporto R_c consentono ampliamenti inferiori al 10% della SLP esistente, ovvero non li consentono affatto, in deroga a tali indice e rapporto sono ammissibili "una tantum" incrementi massimi della SLP esistente del 10% esclusivamente quando gli interventi siano finalizzati a dotare le unità produttive attive dei servizi mancanti (mense, spogliatoi, infermerie e servizi igienici), o a garantire condizioni di sicurezza richieste dagli enti competenti. 20.6 Pianificazione attuativa Nella tavola della disciplina delle aree (RP.01) sono individuati gli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa ovvero al rilascio di permesso di costruire convenzionato, finalizzati al raggiungimento delle finalità del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stata rilevata un'altezza interna al piano primo inferiore a m. 2,70 dovuta alla presenza di controsoffittatura in pannelli. L'utilizzo dello spazio ad uso DEPOSITO, risulta frazionato con pareti d'arredo in legno fisse che delimitano lo spazio suddividendolo in ambienti utilizzati come ufficio. (normativa di riferimento: Regolamento Edilizio Comunale, Norme Tecniche Attuative di PGT, Regolamento d'Igiene)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino dello stato originario dei luoghi.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



DISTRIBUZIONE INTERNA P1

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Agenzia del Territorio)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MUGGIO' VIA PAVIA 28, QUARTIERE BOSCHERONA

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a MUGGIO' VIA PAVIA 28, quartiere BOSCHERONA, della superficie commerciale di **580,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'EDIFICIO all'interno del quale si trova l'unità immobiliare pignorata è un corpo di fabbrica di tipo industriale costituito da due piani fuori terra con accesso dal civico 28 di Via Pavia - Muggiò (MB). L'immobile risale agli anni novanta del secolo scorso. A seguito del sopralluogo effettuato, risulta in buone condizioni d'uso e presenta le seguenti caratteristiche: struttura prefabbricata in cemento armato; tamponamenti esterni in pannelli rivestiti in fulget di tipo prefabbricato; solai in latero cemento di tipo tradizionale; copertura piana non praticabile in predalles.

IL CAPANNONE in buone condizioni d'uso è costituito da PT: 1 CAPANNONE INDUSTRIALE PRINCIPALE, 1 CAPANNONE INDUSTRIALE SECONDARIO (collegato al primo), 1 LOCALE UFFICIO, 1 BAGNO (costituito da antibagno con servizi separati), 1 LOCALE CENTRALE TERMICA - P1: 1 LOCALE DEPOSITO (attualmente utilizzato come ufficio). I due livelli sono collegati tra di loro con scala interna in latero cemento. Presenta le seguenti caratteristiche: serramenti esterni di tipo a nastro in alluminio; partizioni interne costituite da tavolati in laterizio intonacato e tinteggiato; pareti mobili; pavimenti in piastrelle di ceramica monocottura, pavimentazione di tipo industriale, impianto di riscaldamento termoautonomo con distribuzione del calore mediante termoconvettori a parete. Impianto idrico, elettrico. gas. Tutti gli impianti sono da verificare ed eventualmente ricertificare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 7,00 / 4,00 / 2,70 m..Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 249 sub. 701 (catasto fabbricati), partita 1006907, scheda MI0643089 del 10.07.2009, categoria D/7, consistenza 580 mq, rendita 4.875,35 Euro, indirizzo catastale: VIA PAVIA 28 MUGGIO', piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 08.02.1996 in atti dal 08.02.1996 AMPLIAMENTO (n. 150893.1/1996)
Coerenze: da nord in senso orario: PT - mapp. 253, mapp. 223, mapp. 239, passaggio comune / P1 - mapp. 253, ditta intestata, mapp. 239, passaggio comune.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.



VISTA AEREA



PROSPETTO IMMOBILE



ACCESSO AL COMPLESSO INDUSTRIALE



VIA DI ACCESSO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

| | | |
|------------------------|-------------------------|---------------------|
| asilo nido | buono | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| biblioteca | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| campo da tennis | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| campo da calcio | buono | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| centro commerciale | buono | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| centro sportivo | buono | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| cinema | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| farmacie | buono | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| municipio | buono | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| musei | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| negozi al dettaglio | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ospedale | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| palestra | ottimo | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| parco giochi | ottimo | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| palazzetto dello sport | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| piscina | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| polizia | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola elementare | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola per l'infanzia | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media inferiore | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media superiore | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| spazi verde | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stadio | molto scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

| | | |
|------------------|-------------------------|--|
| supermercato | al di sotto della media | |
| teatro | al di sopra della media | |
| università | molto scarso | |
| verde attrezzato | nella media | |
| vigili del fuoco | nella media | |

COLLEGAMENTI

| | | |
|----------------------------|-------------------------|--|
| autobus distante 550 m. | al di sotto della media | |
| superstrada distante 1 km. | buono | |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|---------------------------------|-------------------------|--|
| livello di piano: | nella media | |
| esposizione: | nella media | |
| luminosità: | al di sopra della media | |
| panoramicità: | mediocre | |
| impianti tecnici: | nella media | |
| stato di manutenzione generale: | buono | |
| servizi: | buono | |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'EDIFICIO all'interno del quale si trova l'unità immobiliare pignorata è un corpo di fabbrica di tipo industriale costituito da due piani fuori terra con accesso dal civico 28 di Via Pavia - Muggiò (MB). L'immobile risale agli anni novanta del secolo scorso. A seguito del sopralluogo effettuato, risulta in buone condizioni d'uso e presenta le seguenti caratteristiche: struttura prefabbricata in cemento armato; tamponamenti esterni in pannelli rivestiti in fulget di tipo prefabbricato; solai in latero cemento di tipo tradizionale; copertura piana non praticabile in predalles.

IL CAPANNONE in buone condizioni d'uso è costituito da PT: 1 CAPANNONE INDUSTRIALE PRINCIPALE, 1 CAPANNONE INDUSTRIALE SECONDARIO (collegato al primo), 1 LOCALE UFFICIO, 1 BAGNO (costituito da antibagno con servizi separati), 1 LOCALE CENTRALE TERMICA - P1: 1 LOCALE DEPOSITO (attualmente utilizzato come ufficio). I due livelli sono collegati tra di loro con scala interna in latero cemento. Presenta le seguenti caratteristiche: serramenti esterni di tipo a nastro in alluminio; partizioni interne costituite da tavolati in laterizio intonacato e tinteggiato; pareti mobili; pavimenti in piastrelle di ceramica monocottura, pavimentazione di tipo industriale, impianto di riscaldamento termoautonomo con distribuzione del calore mediante termoconvettori a parete. Impianto idrico, elettrico. gas. Tutti gli impianti sono da verificare ed eventualmente ricertificare.



CAPANNONE



CAPANNONE / AMPLIAMENTO



CAPANNONE / LOCALE TECNICO



CAPANNONE / BAGNI



UFFICI / P1



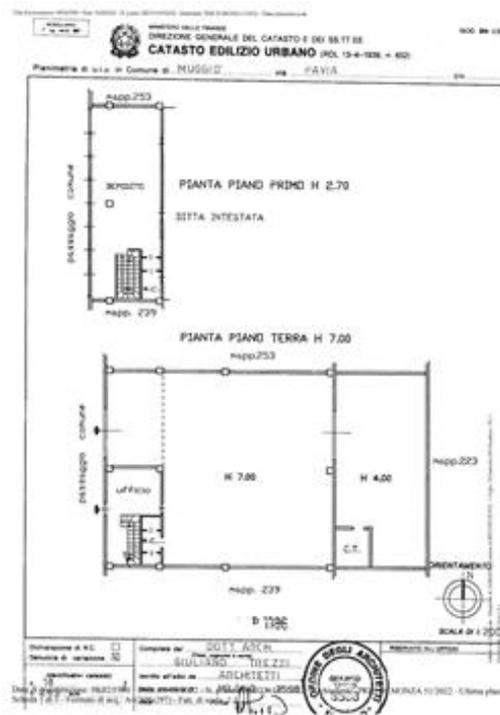
BAGNO / P1

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---|---------------|---|--------|---|---------------|
| CAPANNONE INDUSTRIALE ED UFFICI PT-1 | 580,00 | x | 100 % | = | 580,00 |
| Totale: | 580,00 | | | | 580,00 |



PLANIMETRIA CATASTALE

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: 18/10/2022

Fonte di informazione: CONCORDATO PREVENTIVO, 17/2018

Descrizione: Porzione di immobile ad uso residenziale in precarie condizioni, tre vani principali più disimpegni e ampia scala ai piani terra e primo, un piano sottotetto, piano interrato; ampia area scoperta di pertinenza. , 1

Indirizzo: Via Palmiro Togliatti, 11 Seregno, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.450.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 1.927.774,88 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 2.450.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,084.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/09/2018

Fonte di informazione: FALLIMENTO, 61/2017

Descrizione: Capannone artigianale di mq. 371,81, un piano f.t., parte produttiva e uffici, area esterna di mq. 235., 1

Indirizzo: via Leoncavallo,58 Desio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 222.400,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 222.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 222.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,114.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/02/2019

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 672/2015

Descrizione: app. composto da disimpegno, locale cucina, 2 vano e locale bagno. sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 92., 1

Indirizzo: Via Caravaggio 26 Desio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 522.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 1.435.280,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 601.875,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,615.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 29/01/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 486/2014

Descrizione: Area edificabile mq. 1595 con soprastante struttura di nuovo edificio uso produttivo con annessa abitazione di servizio., 1

Indirizzo: Frazione Taccona - Via dell'Artigianato snc ang. Via Figini, snc Muggiò, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 400.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 127.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,675.00 m

Numero Tentativi: 4

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del capannone industriale è stata fatta a corpo, tenendo in considerazione oltre che le caratteristiche e lo stato generale d'uso e manutenzione dell'immobile, i valori di compravendita medi per edifici simili presenti nella zona di riferimento del bene e sulla base dei valori contenuti nei listini dell'Agenzia delle Entrate (Rif. GEOPOI - II^ Semestre - Anno 2022).

Le spese sostenute dall'attuale occupante nel corso dell'anno 2022 / inizio 2023, successivamente alla data del pignoramento ed in parte anche al sopralluogo dello stimatore (avvenuto in data 14.11.2022), senza che la procedura ne venisse tempestivamente informata, si ritengono all'oggi già considerate e del tutto ricomprese nel valore attribuito all'immobile pignorato in quanto, oltre che riguardare una normale manutenzione (come quelle connesse all'impianto elettrico), eseguite per assolvere specifiche esigenze connesse all'attività svolta dal locatario (impianti di condizionamento al P1 ed al PT - area occupata dall'officina).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 580,00 x 500,00 = **290.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 290.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 290.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima viene fatta a corpo e non a misura, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione) nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti attualmente si trovano.

Il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, di eventuali oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici da applicare all'unità per sanare (ove possibile) le difformità rilevate. **Non vengono pertanto evidenziati a parte ulteriori costi di regolarizzazione. Si precisa che tali costi possono variare anche in maniera significativa in funzione delle scelte progettuali che guideranno l'adeguamento/ "ristrutturazione" dell'unità.**

Verrà applicata una sanzione quantificabile solo in fase di richiesta/rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria.

Metodo sintetico comparativo basato sulla messa confronto di beni simili in vendita nella zona, considerando quelle che sono le specifiche caratteristiche tipologiche, metriche e costruttive dell'immobile nel suo stato di fatto attuale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Muggiò, agenzie: Operatori della zona di riferimento dell'immobile, osservatori del mercato immobiliare Dati dell'Agenzia del Territorio, ed inoltre: Annunci immobiliari della zona di riferimento; considerazioni del Perito effettuate sulla base dello stato d'uso e manutenzione del bene

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|-----------------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A | capannone industriale | 580,00 | 0,00 | 290.000,00 | 290.000,00 |
| | | | | 290.000,00 € | 290.000,00 € |

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: **€ 290.000,00**

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: **€ 290.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 51/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **ufficio** a MUGGIO' VIA ITALIA 52, della superficie commerciale di **114,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'EDIFICIO all'interno del quale si trova l'unità immobiliare pignorata è un corpo di fabbrica di tipo residenziale costituito da due piani fuori terra con accesso dal civico 52 di Viale Italia - Muggiò (MB). L'immobile risale agli anni cinquanta del secolo scorso. A seguito del sopralluogo effettuato, risulta in buone condizioni d'uso e presenta le seguenti caratteristiche: struttura in cemento armato; tamponamenti esterni in laterizio intonacato e tinteggiato; solai in latero cemento di tipo tradizionale; copertura a falde in latero cemento con rivestimento in tegole marsigliesi.

L'UFFICIO in buone condizioni d'uso è costituito da PT: 4 VANI AD USO UFFICIO, 1 BAGNO, 2 DISIMPEGNI. Presenta le seguenti caratteristiche: serramenti esterni costituiti da impennate e finestre in alluminio; partizioni interne costituite da tavolati in laterizio intonacato e tinteggiato; pavimenti in piastrelle di ceramica monocottura, impianto di riscaldamento termoautonomo con distribuzione del calore mediante caloriferi in ghisa. Impianto idrico, elettrico, gas. Tutti gli impianti sono da verificare ed eventualmente ricertificare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,55 m..Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 238 sub. 501 (catasto fabbricati), partita 1006490, scheda MI000119263 del 29.09.1992, categoria A/10, classe 03, consistenza 6 vani, rendita 1.936,71 Euro, indirizzo catastale: VIA ITALIA N. 52 PIANO T MUGGIO', piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 29.09.1992 in atti dal 20.01.1999 VAR DEST (n. 119263/1992)

Coerenze: da nord in senso orario: mappale 236 e vano scala, mappale 66, Via Italia, passaggio comune

A detta unità immobiliare spetta e compete l'uso esclusivo e perpetuo della porzione dell'area cortiliva destinata a posto auto.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 1992.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 114,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 148.200,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 148.200,00 |
| Data della valutazione: | 11/08/2023 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/09/2020, con scadenza il 31/08/2032, registrato il 20/05/2021 a MONZA ai nn. 1627 - SERIE 3 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di euro 4.000,00 annue.

Il canone annuo pattuito nel contratto di locazione risulta essere vile in quanto sottostimato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/12/2008 a firma di Dott. Giuseppe Bellucci ai nn. 259385/30233 di repertorio, iscritta il 23/12/2008 a Agenzia delle Entrate Milano 2 ai nn. 200660/38482, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO DEL 16.08.2008.

Importo ipoteca: euro 2.000.000,00.

Importo capitale: euro 1.000.000,00.

Durata ipoteca: 1 ANNI 9 MESI.

La formalità è riferita solamente a Unità immobiliari oggetto del presente pignoramento.

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 87089/14802 DEL 01.09.2015 derivante da annotazione ad iscrizione variazione e proroga di scadenza del 01.07.2015 Notaio BELLUCCI GIUSEPPE Sede MILANO Numero di repertorio 267188/36233 - Ultima scadenza 31.01.2016

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/03/2014 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2076 di repertorio, iscritta il 21/03/2014 a Agenzia delle Entrate Milano 2 ai nn. 23480/3717, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO DEL 17.03.2014 (Rep. 2076 TRIBUNALE DI MONZA).

Importo ipoteca: euro 470.000,00.

Importo capitale: euro 450.000,00.

La formalità è riferita solamente a Foglio 7, Particella 297, Sub. 701 unitamente ad altri beni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 16/04/2014 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2980 di repertorio, iscritta il 18/04/2014 a Agenzia delle Entrate Milano 2 ai nn. 34638/5424, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 16.04.2014 (Rep. 2980 TRIBUNALE DI MONZA).

Importo ipoteca: euro 1.350.000,00.

Importo capitale: euro 1.161.159,12.

La formalità è riferita solamente a Foglio 18, particella 249, Sub. 701, unitamente ad altri beni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/02/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Monza ai nn. 1244 di repertorio, trascritta il 23/03/2022 a Agenzia del Territorio Milano 2 ai nn. 38633/26097, a

favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Foglio 7, Particella 238, Sub. 501; Foglio 18, Particella 249, Sub. 701

pignoramento, stipulata il 27/06/2014 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 11191 di repertorio, trascritta il 22/07/2014 a Agenzia delle Entrate Milano 2 ai nn. 67771/47251, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Foglio 18, Particella 249, Sub. 701 unitamente ad altri beni

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: | € 5.000,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | € 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | € 0,00 |
| Millesimi condominiali: | 1000/1000 |

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: posto auto esterno di pertinenza esclusiva

Ulteriori avvertenze:

L'immobile non è gestito da Amministrazione Immobiliare.

L'unità immobiliare pignorata è termoautonoma.

Le spese riguardanti il riscaldamento dell'unità immobiliare sono da considerarsi indicative in quanto risultano estremamente variabili e saranno da calcolarsi in base all'utilizzo che verrà fatto dell'impianto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 04/11/1998 a firma di Dott. Giuseppe Bellucci ai nn. 241426/15678 di repertorio, registrato il 12/11/1998 a Agenzia delle Entrate di Monza ai nn. 5139 - 2V, trascritto il 06/11/1998 a Agenzia del Territorio Milano 2 ai nn. 88314/63392.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 7, Particella 238, Sub. 501

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero immobile.

Quanto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali.

Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia esse

migliorative o peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **272/1984**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE PER AMPLIAMENTO PALAZZINA ESISTENTE, presentata il 01/01/1984, rilasciata il 02/07/1984

Concessione edilizia N. **484/1990** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CAMBIO DESTINAZIONE D'USO E RISTRUTTURAZIONE UFFICIO, presentata il 26/09/1990 con il n. 14187 di protocollo, rilasciata il 07/06/1991 con il n. 14187 di protocollo

Concessione edilizia N. **297/1992**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE IN VARIANTE ALLA C.E. 484/1990, presentata il 14/09/1992 con il n. 14577 di protocollo, rilasciata il 21/01/1993 con il n. 14577 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. N. 78 DEL 18.12.2009 (B.U.R.L. SERIE INSERZIONI E CONCORSI N. 19 DEL 12.05.2010) E SUCCESSIVE VARIANTI, l'immobile ricade in zona B1 - AREE RESIDENZIALI A VILLINI O PALAZZINE. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 15 Aree B1: residenziali a villini o palazzine 15.1 Definizione La aree B1 comprendono le parti residenziali edificate prevalentemente a palazzine, ville o villini di modesta dimensione con presenza rilevante di giardini privati. 15.2 Indici e parametri Per questa zona il Piano delle Regole prevede il mantenimento delle volumetrie e dei giardini esistenti, considerati come elementi caratterizzanti la particolare morfologia urbana. L'edificazione dei lotti liberi e l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri: $U_f = 0,47$ mq/mq $R_c = 35\%$ $H = m 11$ $D_c = H/2$ - minimo m 5 $D_f = H$ - minimo m 10 $D_s = m 5$ I parametri D_c , D_f e D_s sono derogabili esclusivamente ai fini del mantenimento della continuità degli allineamenti stradali.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di setto divisorio in cartongesso non dichiarato realizzato all'interno dell'ufficio posto ad ovest. (normativa di riferimento: Regolamento Edilizio Comunale, Norme Tecniche Attuative di PGT, Regolamento d'Igiene)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino dello stato originario dei luoghi.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 giorno



UFFICIO LATO OVEST

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Agenzia del Territorio)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MUGGIO' VIA ITALIA 52

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a MUGGIO' VIA ITALIA 52, della superficie commerciale di **114,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'EDIFICIO all'interno del quale si trova l'unità immobiliare pignorata è un corpo di fabbrica di tipo residenziale costituito da due piani fuori terra con accesso dal civico 52 di Viale Italia - Muggiò (MB). L'immobile risale agli anni cinquanta del secolo scorso. A seguito del sopralluogo effettuato, risulta in buone condizioni d'uso e presenta le seguenti caratteristiche: struttura in cemento armato; tamponamenti esterni in laterizio intonacato e tinteggiato; solai in latero cemento di tipo tradizionale; copertura a falde in latero cemento con rivestimento in tegole marsigliesi.

L'UFFICIO in buone condizioni d'uso è costituito da PT: 4 VANI AD USO UFFICIO, 1 BAGNO, 2 DISIMPEGNI. Presenta le seguenti caratteristiche: serramenti esterni costituiti da impennate e finestre in alluminio; partizioni interne costituite da tavolati in laterizio intonacato e tinteggiato; pavimenti in piastrelle di ceramica monocottura, impianto di riscaldamento termoautonomo con distribuzione del calore mediante caloriferi in ghisa. Impianto idrico, elettrico, gas. Tutti gli impianti sono da verificare ed eventualmente ricertificare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,55 m..Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 238 sub. 501 (catasto fabbricati), partita 1006490, scheda MI000119263 del 29.09.1992, categoria A/10, classe 03, consistenza 6 vani, rendita 1.936,71 Euro, indirizzo catastale: VIA ITALIA N. 52 PIANO T MUGGIO', piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 29.09.1992 in atti dal 20.01.1999 VAR DEST (n. 119263/1992)

Coerenze: da nord in senso orario: mappale 236 e vano scala, mappale 66, Via Italia, passaggio comune

A detta unità immobiliare spetta e compete l'uso esclusivo e perpetuo della porzione dell'area cortiliva destinata a posto auto.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 1992.



VISTA AEREA



VISTA AEREA



FRONTE SU STRADA



FRONTE SU STRADA



VIA DI ACCESSO



VIA DI ACCESSO

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 CINISELLO BALSAMO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono con disco orario. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

biblioteca

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

campo da tennis

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

campo da calcio

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

| | | |
|------------------------|-------------------------|--|
| centro commerciale | buono | |
| centro sportivo | ottimo | |
| cinema | al di sotto della media | |
| farmacie | nella media | |
| municipio | buono | |
| musei | buono | |
| negozi al dettaglio | nella media | |
| ospedale | nella media | |
| palestra | al di sopra della media | |
| parco giochi | al di sopra della media | |
| palazzetto dello sport | mediocre | |
| piscina | buono | |
| polizia | buono | |
| scuola elementare | ottimo | |
| scuola per l'infanzia | ottimo | |
| scuola media inferiore | buono | |
| scuola media superiore | nella media | |
| spazi verde | ottimo | |
| stadio | scarso | |
| supermercato | ottimo | |
| teatro | al di sotto della media | |
| università | scarso | |
| verde attrezzato | ottimo | |
| vigili del fuoco | mediocre | |

COLLEGAMENTI

| | | |
|-----------------------------|------------|--|
| autobus distante 50 m. | eccellente | |
| superstrada distante 500 m. | eccellente | |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|---------------------------------|-------------------------|--|
| livello di piano: | al di sotto della media | |
| esposizione: | nella media | |
| luminosità: | buono | |
| panoramicità: | nella media | |
| impianti tecnici: | buono | |
| stato di manutenzione generale: | buono | |
| servizi: | buono | |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'EDIFICIO all'interno del quale si trova l'unità immobiliare pignorata è un corpo di fabbrica di tipo residenziale costituito da due piani fuori terra con accesso dal civico 52 di Viale Italia -

Muggiò (MB). L'immobile risale agli anni cinquanta del secolo scorso. A seguito del sopralluogo effettuato, risulta in buone condizioni d'uso e presenta le seguenti caratteristiche: struttura in cemento armato; tamponamenti esterni in laterizio intonacato e tinteggiato; solai in latero cemento di tipo tradizionale; copertura a falde in latero cemento con rivestimento in tegole marsigliesi.

L'UFFICIO in buone condizioni d'uso è costituito da PT: 4 VANI AD USO UFFICIO, 1 BAGNO, 2 DISIMPEGNI. Presenta le seguenti caratteristiche: serramenti esterni costituiti da impennate e finestre in alluminio; partizioni interne costituite da tavolati in laterizio intonacato e tinteggiato; pavimenti in piastrelle di ceramica monocottura, impianto di riscaldamento termoautonomo con distribuzione del calore mediante caloriferi in ghisa. Impianto idrico, elettrico, gas. Tutti gli impianti sono da verificare ed eventualmente ricertificare.



UFFICIO



BAGNO



UFFICIO



CORRIDOIO



UFFICIO



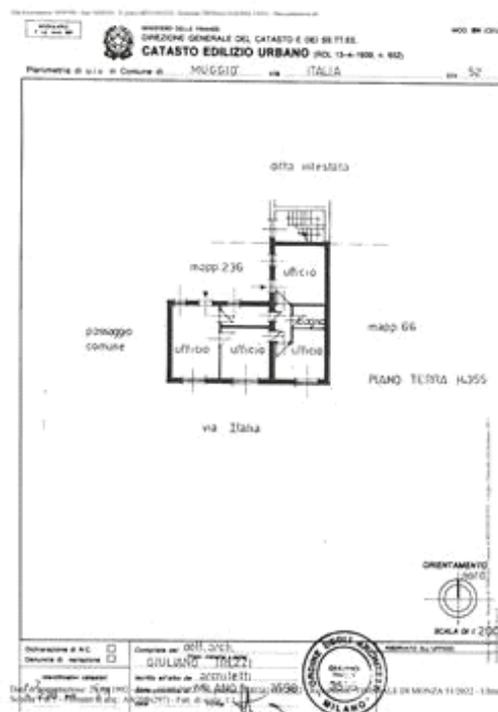
UFFICIO

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza | | indice | = | commerciale |
|----------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| UFFICIO | 114,00 | x | 100 % | = | 114,00 |
| Totale: | 114,00 | | | | 114,00 |



PLANIMETRIA CATASTALE

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: 04/05/2016

Fonte di informazione: CONCORDATO PREVENTIVO, 12/2009

Descrizione: Capannone e palazzina uffici: a) capannone ad uso laboratorio industriale oltre servizi, locali deposito ed area cortilizia di proprietà esclusiva; b) palazzina uffici su 2 piani con servizi e vani accessori; mq. 675+315+245 per capannoni, mq. 275 per uffici, mq. 75 piano seminterrato palazzina uffici, mq. 140 porzione di fabbricato, oltre tettoie, portico e area libera., 1

Indirizzo: Via Italia, 71 Muggiò, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 420.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 1.521.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 375.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 13.00 m

Numero Tentativi: 8

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/10/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1044/2017

Descrizione: Box doppio di mq. 20, piano interrato. , 1

Indirizzo: Via Alfonso Casati , 2 Muggiò, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 5.700,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 13.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 7.593,75 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 102.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/03/2021

Fonte di informazione: FALLIMENTO, 1/2007

Descrizione: Complesso immobiliare di mq. 25677 destinabile a spazi commerciali, n° 4 piani complessivi, oltre parcheggio di mq 37.615,79 con possibilità di edificazione ulteriore , 1

Indirizzo: Via Nuova Strada Provinciale, 131 Muggiò, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.650.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 32.095.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 1.650.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 152.00 m

Numero Tentativi: 19

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/06/2013

Fonte di informazione: FALLIMENTO, 17/2012

Descrizione: Laboratorio artigianale: mq. 52, piano T/1, porzione di fabbricato composta da 2 locali su 2 piani (P.T. - 1)., 1

Indirizzo: Via Italia, 20 Muggiò, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.260,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 24.760,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 24.760,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 205.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/05/2019

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 619/2016

Descrizione: Ufficio di mq. 23, posto al piano primo con bagno., 2

Indirizzo: Via Magenta 39 Muggiò, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 20.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 20.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 226.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 29/09/2016

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 963/2014

Descrizione: Negozio/Parrucchiera di mq. 78, piano terra, unico locale più servizi con annesso vano deposito., 8

Indirizzo: Piazza Garibaldi, 56 (nn. 36-37) Muggiò, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 76.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 156.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 101.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 388.00 m

Numero Tentativi: 1

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 114,00 x 1.300,00 = **148.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 148.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 148.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima viene fatta a corpo e non a misura, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione) nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti attualmente si trovano.

Il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, di eventuali oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici da applicare all'unità per sanare (ove possibile) le difformità rilevate. Non vengono pertanto evidenziati a parte ulteriori costi di regolarizzazione. Si precisa che tali costi possono variare anche in maniera significativa in funzione delle scelte progettuali che guideranno l'adeguamento/ "ristrutturazione" dell'unità.

Verrà applicata una sanzione quantificabile solo in fase di richiesta/rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria.

Metodo sintetico comparativo basato sulla messa confronto di beni simili in vendita nella zona, considerando quelle che sono le specifiche caratteristiche tipologiche, metriche e costruttive dell'immobile nel suo stato di fatto attuale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Muggiò, agenzie: Operatori della zona di riferimento dell'immobile, osservatori del mercato immobiliare Dati dell'Agenzia del Territorio, ed inoltre: Annunci immobiliari della zona di riferimento; considerazioni del Perito effettuate sulla base dello stato d'uso e manutenzione del bene

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|-------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A | ufficio | 114,00 | 0,00 | 148.200,00 | 148.200,00 |
| | | | | 148.200,00 € | 148.200,00 € |

| | |
|--|---------------------|
| 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: | € 148.200,00 |
| 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: | € 148.200,00 |

data 11/08/2023

il tecnico incaricato
DOTT. ARCH. LUIGI MOSCONI