



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**356/2021**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CF LIBERTY SERVICING S.P.A.

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

GIUDICE:  
Dott.ssa CALIARI GIULIA

CUSTODE:  
Avv. Diletta SAROLLI - tel. 039.322191 - e.mail:diletta.sarolli@studiolegalesl

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/05/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**DANIELE ZAGO**

CF:ZGADNL62M15F7040  
con studio in BRUGHERIO (MB) via Martiri della Libertà, 18  
telefono: 039884000  
fax: 0392621314  
email: info@dimensionizago.it  
PEC: daniele.zago@pct.pecopen.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: DANIELE ZAGO  
Pagina 1 di 129

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 356/2021

# LOTTO 1

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

**A** ufficio a MONZA via Puglia, 14, della superficie commerciale di **266,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'edificio ove sono poste le unità esaminate in edificio appositamente realizzato quale pertinenza dell'adiacente capannone industriale, con spazi destinati a diverse funzioni e destinazioni successivamente variati nella destinazione d'uso con apposita pratica edilizia. L'edificio, costituito da tre piani fuori terra ed uno seminterrato, è servito da due vani scala ma non hanno ascensore; per il riscaldamento, che è di tipo centralizzato, vi è una "centrale termica" al piano interrato, con accesso autonomo.

L'unità esaminata (sub. 712) ha due accessi dal cortile al mappale 315, (che si presuppone, senza averne reperito certezza, comune alle unità costituenti la "palazzina uffici) che vengono effettuate da vani scala comuni alle unità servite. L'unità esaminata, ad uso ufficio, si presenta con un unico ampio spazio (divisibile) con vani di servizio e bagno. Attualmente vi sono delle divisioni, parzialmente eseguite, effettuate con pareti "mobili" con struttura in alluminio e vetro e pannelli lignei. La pavimentazione si presenta in lastre di marmo; gli infissi esterni, continui di tipo "a nastro" hanno struttura in alluminio, con vetrocamera, senza protezione esterna, in ausilio vi sono anche dei lucernari. Le porte interne sono di tipo "cieco" in lamiera di ferro zincate o tamburate in legno. Il riscaldamento, di tipo "centralizzato" ha diffusori di tipo "fancoil" ma non appare funzionante poichè in cattivo stato d'uso. Parte delle porte interne mancano e sono state asportate, come anche parte dell'ufficio è allo stato "rustico" essendo stato oggetto di parziale ristrutturazione (ad esempio parte della muratura divisoria con l'adiacente ufficio al sub. 713 non è intonacata). Alcune zone hanno infiltrazione dal soffitto, certamente dovuto dall'impermeabilizzazione della esterno soletta di copertura. le condizioni inerne si possono indicare come "di tipo mediocre".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Rialzato (1° f.t.), ha un'altezza interna di 300 cm..Identificazione catastale:

- foglio 96 particella 81 sub. 712 (catasto fabbricati), scheda VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/12/2008 protocollo n. MI1051204 in atti dal 12/12/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 115807.1/2008), categoria A/10, classe 3, consistenza 13 vani, rendita 5.941,84 Euro, indirizzo catastale: Via Puglia, 14, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/12/2004 Trascrizione in atti dal 18/01/2005 Repertorio n.: 51458 Rogante: PICONE GIOVANNI Sede: LISSONE Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE (n. 1062.1/2005)  
Coerenze: In contorno orario da nord: area al mappale 315, vano scala comune, sub. 708 / mapp. 81, sub. 713 / mapp. 81, altro vano scala comune, area al mapp. 315;

L'intero edificio sviluppa Quattro piani, Tre piani fuori terra, Uno piano interrato. Immobile costruito nel 1986.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

ASTE  
GIUDIZIARIE.ittecnico incaricato: DANIELE ZAGO  
Pagina 2 di 129

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	266,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 262.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 223.125,00
Data della valutazione:	08/05/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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 08/09/2009 a firma di Notaio in Lissone dr. G. Picone ai nn. 59555/22852 di repertorio, iscritta il 10/09/2009 a Conservatoria Milano 2<sup>a</sup> ai nn. 234347118640, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di finanziamento .

Importo ipoteca: 17.400.000,00.

Importo capitale: 8.700.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Sono gravati dall'ipoteca i beni identificati al fg. 96 - part.IIa 333 - sub.ni 35 e 53..

Grava sull'immobile identificato in Catasto Terreni fg. 96 - part.IIa 314 area urbana (poi identificata come part. 333) sulla intera piena proprietà. Con atto di frazionamento dell'11.04.2011 a rogito del Dott. Giovanni Picone Notaio in Lissone , ai nn. 62078/24950 e annotato in data 04.05.2011 ai nn. 10159 rp./50027 rg.; l'ipoteca è stata frazionata in quote: il sub. 53 è stato incluso nell'unità negoziale 12, mentre il sub. 35 nell'unità negoziale 31. Con atto di modifica di durata del rimborso del mutuo del 01.10.2014 a rogito del Dott. Giovanni Picone Notaio in Lissone, ai nn. 65098/27322 e annotato il 10.10.2014 nn. 12724 rp./89844 rg. la durata di ammortamento del mutuo viene stabilita sino al 31.12.2045.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/10/2014 a firma di Notaio in Lissone Dott. G. PICONE ai nn. 65096/27320 di repertorio, iscritta il 09/10/2014 a conservatoria Milano 2<sup>a</sup> ai nn. 15514/89557, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di mutuo.

Importo ipoteca: 560.000,00.

Importo capitale: 280.000,00.

Durata ipoteca: 19 anni e 6 mesi.

La formalità è riferita solamente a Immobile identificato in Catasto Fabbricati al fg. 96 - part.IIa 81 -

sub. 712 sulla intera piena proprietà.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/04/2023 a firma di Notaio in Lissone Dott. G. PICONE ai nn. 65951/28014 di repertorio, iscritta il 27/11/2015 a conservatoria Milano 2<sup>a</sup> ai nn. 21194/118774, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di mutuo.

Importo ipoteca: 600.000,00.

Importo capitale: 300.000,00.

Durata ipoteca: 16 anni.

La formalità è riferita solamente a immobili identificati in Catasto Fabbricati al fg. 96 - part.lla 81 - sub.ni 712, 713, 714 e 716 sulla intera piena proprietà

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

pignoramento, stipulata il 26/05/2021 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 616 di repertorio di repertorio, trascritta il 11/06/2021 a Conservatoria Milano 2<sup>a</sup> ai nn. 57133/84123, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobiliare.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati di MONZA: - fg. 96 - part.lla 81 - sub. 719 graffato con part.lla 315 - sub. 704, Via Puglia n. 14, piano S1 - Mq. 300 - Ctg. C/3 - Classe 3 - Rendita € 1.224,00; - fg. 96 - part.lla 81 - sub. 712, Via Puglia n. 14, piano T, vani 13, (Superficie Catastale Totale: Mq. 266) Ctg. A/10 - Classe 3 - Rendita € 5.941,84; - fg. 96 - part.lla 81 - sub. 713, Via Puglia n. 14, piano T-S1, vani 13, (Superficie Catastale Totale: Mq. 267), Ctg. A/10 - Classe 3 - Rendita € 5.941,84; - fg. 96 - part.lla 81 - sub. 714, Via Puglia n. 14, piano 1, vani 5, (Superficie Catastale Totale: Mq. 99) - Ctg. A/10 - Classe 3 - Rendita € 2.285,32; - fg. 96 - part.lla 81 - sub. 716, Via Puglia n. 14, piano 2, vani 6, (Superficie Catastale Totale: Mq. 121) - Ctg. A/10 - Classe 3 - Rendita € 2.742,39; - fg. 96 - part.lla 81 - sub. 717, Via Puglia n. 14, piano 2, vani 8 (Superficie Catastale Totale: Mq. 157) - Ctg. A/10 - Classe 3 - Rendita € 3.656,51; - fg. 96 - part.lla 333 - sub. 35, Via Puglia n. 12, piano S1, mq. 25 (Superficie Catastale Totale: Mq. 31) - Ctg. C/6, Classe 4 - Rendita € 162,68; - fg. 96 - part.lla 333 - sub. 53, Via Puglia n. 12, piano S1, mq. 15 (Superficie Catastale Totale: Mq. 17) - Ctg. C/6 - Classe 4 - Rendita € 97,61;

#### 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: **€ 550,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 1.220,06**

Ulteriori avvertenze:

I dati riportati sono relativi al Bilancio Consuntivo anno amministrativo 2021 e Bilancio preventivo 2022 ( anno amministrativo corrispondente all'anno solare )

Amministratore: STUDIO OSVALDO MANGONE - Gestioni e Consulenze immobiliari - Via G. Papini, 3/C - MONZA (MB) - Telefono 039 / 230.37.63 - Fax 039 / 390.18.19;

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di Fusione per

Incorporazione (dal 21/12/2004), con atto stipulato il 21/12/2004 a firma di Notaio in Lissone Dott. G. PICONE ai nn. 51458/16334 di repertorio, trascritto il 07/01/2005 a Conservatoria Milano 2^ ai nn. 1062/1802.

I beni immobiliari pervennero da potere di: GM IMMOBILIARE S.R.L. CON UNICO SOCIO, sede in Milano – intera piena proprietà.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 02/06/1981 fino al 03/12/2001), con atto stipulato il 02/06/1981 a firma di Notaio in Monza Dott. Antonio Mascheroni ai nn. 51690 di repertorio di repertorio, trascritto il 26/06/1981 a Conservatoria Milano 2^ ai nn. 31492/40091

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di Conferimento in Società (dal 03/12/2001 fino al 21/12/2004), con atto stipulato il 03/12/2001 a firma di Notaio in Parabiago - dr. Oreste CIRILLO ai nn. 5537 di repertorio di repertorio, trascritto il 27/12/2001 a Conservatoria Milano 2^ ai nn. 90818/146518.

I beni pervennero da potere di: GENERAL MACCHINE IMPIANTI s.r.l. ( sede in Monza – intera piena proprietà)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. P.E. 106/1986, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Per soprizzo di palazzina ufficio. , presentata il 20/09/1985 con il n. 11220/6237 di protocollo, rilasciata il 29/05/1986

Concessione Edilizia N. P.E. 95/2002, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento di unità produttiva esistente in via Puglia, 14 , presentata il 19/07/1999 con il n. 272/99 di protocollo, rilasciata il 21/03/2002.

Il titolo è riferito solamente a Indicato come "corpo "C" nella planimetria generale del complesso.

- La concessione edilizia, su richiesta della s.r.l. , è stata prorogata al 21 marzo 2006; -Richiesta da parte di Merkel Italia srl di voltura degli emanati provvedimenti edilizi alla General Macchine Impianti spa effettuata in data 21.03.2005;

Permesso di Costruire N. P.E. 187/2004, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Aumento dell'altezza interna all'edificio "C" ad uso industriale mediante formazione di nuova soletta di copertura; -Formazione di edificio industriale in luogo dei due edifici residenziali di pertinenza all'edificio industriale, presentata il 23/12/2002 con il n. 5216/02 di protocollo, rilasciata il 18/05/2004.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato "C" - (non pertinente con le unità esaminate).

Variante alla Concessione Edilizia 95/2002

Permesso di Costruire N. P.E. 339/2006, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di edificio ad uso produttivo ..... laboratorio ed ufficio di pertinenza;, presentata il 20/07/2005 con il n. 272705 di protocollo, rilasciata il 24/10/2006.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato "E" attuale residenza .

Per il rilascio di detto permesso di costruire è stato sottoscritto impegno per servitù ad uso pubblico di area al Comune, che l'ha accettata con delibera del G.C. n. 517 del 01.08.2006 a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, - E' stato sottoscritto atto d'obbligo unilaterale registrato A.d.E. "Monza 1" n. 5587/03;

Denuncia Inizio di Attività ai sensi dell'art. 22 7 DPR 380/2001 N. P.E. - D.I.A. 1080/07 , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di DIA di frazionamento di unità immobiliari esistenti con cambio d'uso senza aumento di superficie lorda di pavimento e con modeste modifiche interne;, presentata il 10/12/2007.

Il titolo è riferito solamente a Palazzina Uffici;

Permesso di Costruire **N. P.E. 413/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di nuovo edificio residenziale, presentata il 01/08/2008 con il n. 218/08 di protocollo, rilasciata il 02/12/2008.

Il titolo è riferito solamente a Pertinente alle unità immobiliari adibite ad autorimesse, .

- La P.E. 413/08 è data in variante al P.d.C. 339/2006; - Il Permesso di Costruire 83/2011 - richiesto il 17.12.2010 per "variazione di tavolati interni - spostamento centrale termica - lieve incremento di s.l.o. al piano terra; rilasciato il 24.03.2011 è richiesto in variante al P.d.C.413/2008;

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Spostamento della parete (e porta di ingresso) lato sud, in ampliamento dell'ufficio al sub. 713, e diversa distribuzione interna effettuata con pareti "mobili" con struttura in alluminio e pannelli lignei laminati. (normativa di riferimento: Attuali norme edilizie da N.T.A. del vigente P.G.T.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Autorizzazione in Sanatoria

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

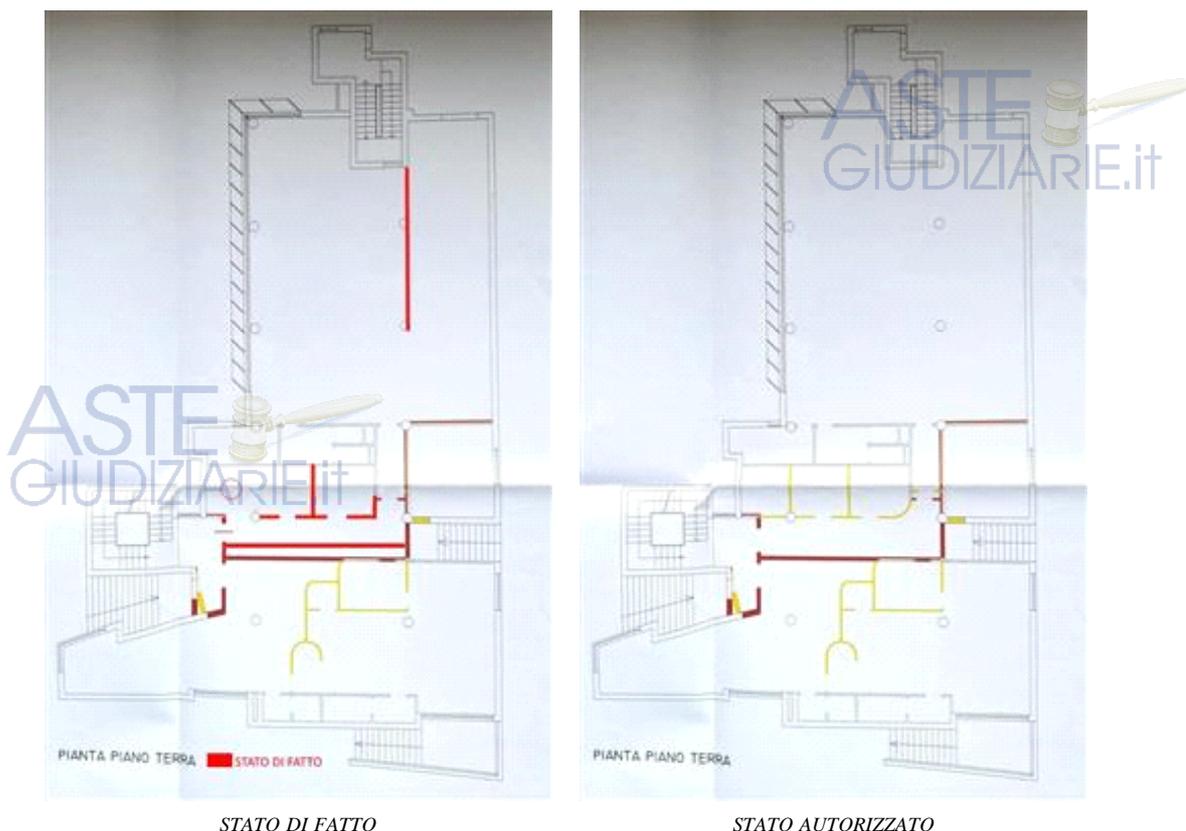
Costi di regolarizzazione:

- Tecnico, oneri e sanzione: : €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Medi

Questa situazione è riferita solamente a UFFICIO al subalterno 712 (mapp. 81). .

Questa unità è facilmente ampliabile all'adiacente ufficio al subalterno 713. Il frazionamento delle unità immobiliari facenti parte della "palazzina D - Uffici" è stato autorizzato da D.I.A. (art. 22 - L. 380/2001) n.° 1080/07 del 10 dic. 2007.



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'attuale scheda catastale depositata riporta correttamente lo "stato di fatto autorizzato" ma risulta, in merito allo stato attuale, difforme e da aggiornare. (normativa di riferimento: Attuali normative U.T.E.)

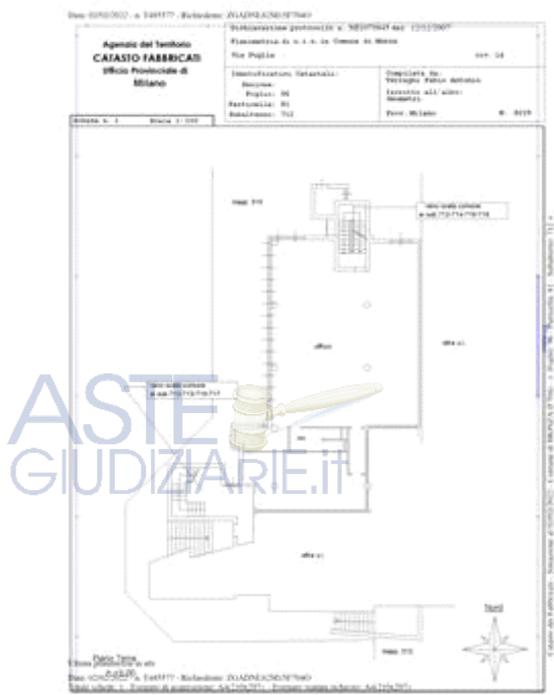
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nuova scheda di denuncia catastale per diversa distribuzione degli spazi interni.

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

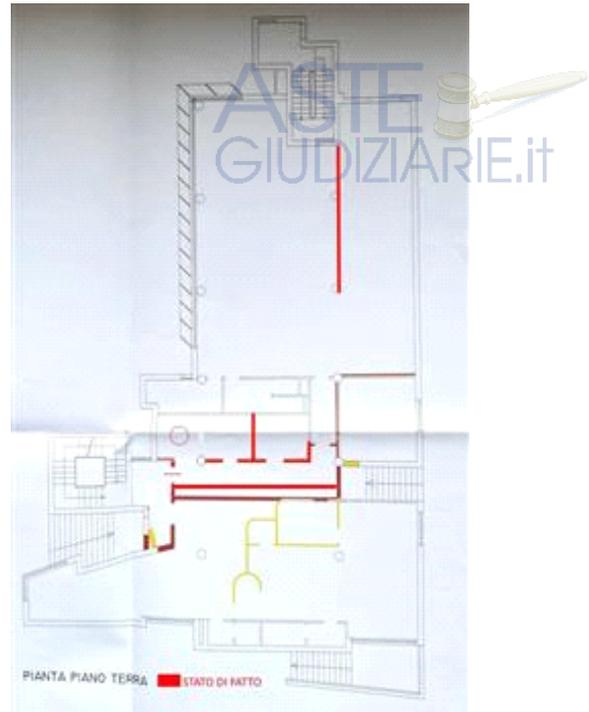
Costi di regolarizzazione:

- Tecnico e diritti di presentazione: €500,00

Questa situazione è riferita solamente a Sub. 712



Scheda Catastale - sub. 712



Stato di Fatto - sub. 712

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONZA VIA PUGLIA, 14

**UFFICIO**

DI CUI AL PUNTO A

**ufficio** a MONZA via Puglia, 14, della superficie commerciale di **266,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'edificio ove sono poste le unità esaminate in edificio appositamente realizzato quale pertinenza dell'adiacente capannone industriale, con spazi destinati a diverse funzioni e destinazioni successivamente variati nella destinazione d'uso con apposita pratica edilizia. L'edificio, costituito da tre piani fuori terra ed un seminterrato, è servito da due vani scala ma non hanno ascensore; per il riscaldamento, che è di tipo centralizzato, vi è una "centrale termica" al piano interrato, con accesso autonomo.

L'unità esaminata (sub. 712) ha due accessi dal cortile al mappale 315, (che si presuppone, senza averne reperito certezza, comune alle unità costituenti la "palazzina uffici) che vengono effettuate da vani scala comuni alle unità servite. L'unità esaminata, ad uso ufficio, si presenta con un unico ampio spazio (divisibile) con vani di servizio e bagno. Attualmente vi sono delle divisioni, parzialmente eseguite, effettuate con pareti "mobili" con struttura in alluminio e vetro e pannelli lignei. La pavimentazione si presenta in lastre di marmo; gli infissi esterni, continui di tipo "a nastro" hanno struttura in alluminio, con vetrocamera, senza protezione esterna, in ausilio vi sono anche dei lucernari. Le porte interne sono di tipo "cieco" in lamiera di ferro zincate o tamburate in legno. Il

riscaldamento, di tipo "centralizzato" ha diffusori di tipo "fancoil" ma non appare funzionante poichè in cattivo stato d'uso. Parte delle porte interne mancano e sono state asportate, come anche parte dell'ufficio è allo stato "rustico" essendo stato oggetto di parziale ristrutturazione (ad esempio parte della muratura divisoria con l'adiacente ufficio al sub. 713 non è intonacata). Alcune zone hanno infiltrazione dal soffitto, certamente dovuto dall'impermeabilizzazione della esterno soletta di copertura. le condizioni inerne si possono indicare come "di tipo mediocre".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Rialzato (1° f.t.), ha un'altezza interna di 300 cm..Identificazione catastale:

- foglio 96 particella 81 sub. 712 (catasto fabbricati), scheda VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/12/2008 protocollo n. MI1051204 in atti dal 12/12/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 115807.1/2008), categoria A/10, classe 3, consistenza 13 vani, rendita 5.941,84 Euro, indirizzo catastale: Via Puglia, 14, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/12/2004 Trascrizione in atti dal 18/01/2005 Repertorio n.: 51458 Rogante: PICONE GIOVANNI Sede: LISSONE Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE (n. 1062.1/2005)  
Coerenze: In contorno orario da nord: area al mappale 315, vano scala comune, sub. 708 / mapp. 81, sub. 713 / mapp. 81, altro vano scala comune, area al mapp. 315;

L'intero edificio sviluppa Quattro piani, Tre piani fuori terra, Uno piano interrato. Immobile costruito nel 1986.



INTERNO SUB. 712



INTERNO SUB. 712



INTERNO SUB. 712



INTERNO SUB. 712



INTERNO 5 - sub. 712

INTERNO SUB. 712



INTERNO 7 - sub. 712

INTERNO SUB. 712

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea dell' edificio

vista aerea edificio



Esterno edificio

esterno edificio



Localizzazione satellitare della zona

localizzazione satellitare della zona



Esterno edificio



Perimetrazione degli immobili nel complesso

perimetrazione edificio/immobili nel complesso



Individuazione bene nel complesso

individuazione edificio nel complesso

SERVIZI

centro commerciale

buono

farmacie

nella media

negozi al dettaglio

nella media

ospedale

buono

palestra

al di sopra della media

polizia

buono

supermercato

buono

spazi verde

nella media

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 mt

al di sopra della media

ferrovia distante 2,2 km.

ottimo

superstrada distante 500 mt.

ottimo

tangenziale distante 2,2 km.

ottimo

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

scarso

stato di manutenzione generale:

scarso

servizi:

mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità esaminata (sub. 712) ha due accessi dal cortile al mappale 315, (che si presuppone, senza averne reperito certezza, comune alle unità costituenti la "palazzina uffici) che vengono effettuate da vani scala comuni alle unità servite. L'unità esaminata, ad uso ufficio, si presenta con un unico ampio spazio (divisibile) con vani di servizio e bagno. Attualmente vi sono delle divisioni, parzialmente eseguite, effettuate con pareti "mobili" con struttura in alluminio e vetro e pannelli lignei. La pavimentazione si presenta prevalentemente in lastre di marmo, con bagno in piastrelle e rivestimenti in ceramica; gli infissi esterni, continui di tipo "a nastro" hanno struttura in alluminio, senza protezione esterna, in ausilio vo sono anche dei lucernari. Le porte interne sono di tipo "cieco" in lamiera di ferro zincate o tamburate in legno. Il riscaldamento, di tipo "centralizzato" ha diffusori di tipo "fancoil" ma non appare funzionante poichè in cattivo stato d'uso.. Parte delle porte interne mancano e sono state asportate, come anche parte dell'ufficio è allo stato "rustico" essendo stato oggetto di parziale ristrutturazione (ad esempio parte della muratura divisoria con l'adiacente ufficio al sub. 713 non è intonacata). Alcune zone hanno infiltrazione dal soffitto, certamente dovuto dall'impermeabilizzazione della esterno soletta di copertura. le condizioni inerne si possono indicare come "di tipo mediocre".

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: anta singola a battente realizzati in  
Struttura in alluminio

nella media

*pavimentazione interna:* realizzata in al di sotto della media prevalentemente in lastre di marmo

*scale:* due vani scala interni con rivestimento in lastre di marmo

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220 v.. Praticamente l'impianto elettrico è in cattivissimo stato d'uso, non vi sono fili elettrici " infilati" e mancano i "frutti" elettrici e le placche.

*idrico:* sottotraccia

*termico:* centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in fancoil. Da esame sommario dell'impianto di riscaldamento, date le condizioni visionate, si ritiene che non appaia funzionante.

Delle Strutture:

*copertura:* a terrazzo costruita in laterocemento con impermeabilizzazione e in parte con copertura in "lamiera grecata".

*scale interne:* a rampe parallele realizzate in cemento armato

*strutture verticali:* costruite in pilastri in cemento armato

in al di sotto della media



nella media



pessimo



scarso



scarso



mediocre



nella media



nella media



Vista esterna



Vista esterna



Vista esterna



Vista esterna



Vista esterna



Vista esterna



## CONSISTENZA:

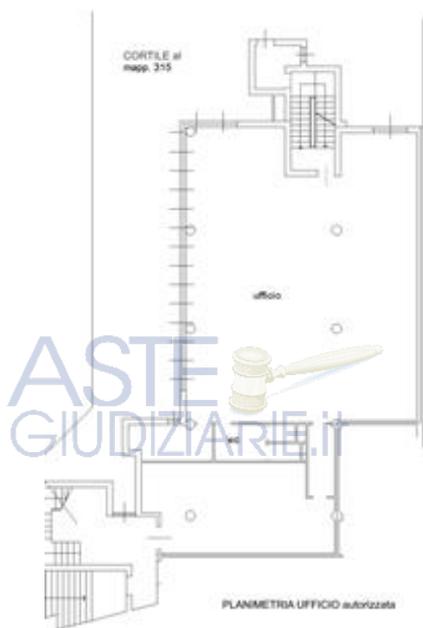
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

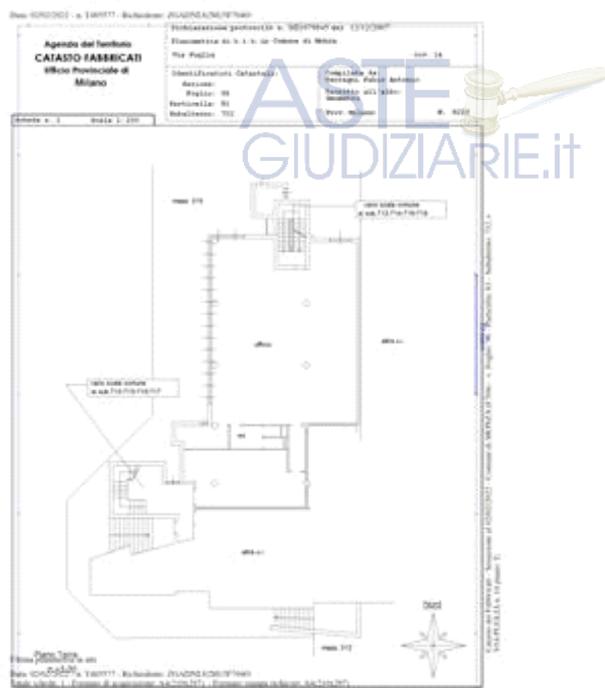
descrizione	consistenza		indice		commerciale
UFFICIO - SUB. 712 - PIANO RIALZATO	266,00	x	100 %	=	266,00
<b>Totale:</b>	<b>266,00</b>				<b>266,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



PLANIMETRIA UFFICIO autorizzata



SCHEMA 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: 16/12/2014

Fonte di informazione: FALLIMENTO, 1/2014

Descrizione: A. BENI IMMOBILI - Negozio: mq. 675,73, con sala ristorante; annesso autosilo, mq. 93,10, ampia autorimessa, locale immondizia e disimpegno d'ingresso. B. AZIENDA in funzionamento, dedicato all'attività di ristorazione costituito da tutti i beni immateriali, quali avviamento e marchio, ed i beni materiali quali le attrezzature per la ristorazione, impianti, mobili, arredi e magazzino residuo; l'azienda in esercizio provvisorio ha attualmente in carico n. 7 dipendenti assunti con contratto a tempo indeterminato., 1

Indirizzo: Zona Triante Monza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.000.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 1.100.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 1.000.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 470.00 m

Numero Tentativi: 2



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/01/2020

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1264/2016

Descrizione: ufficio della superficie commerciale di 115,93 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà. Immobile in contesto condominiale posto al piano primo sotto strada in parte adibito a ufficio ed in parte a laboratorio oltre a due servizi igienici. Altezza interna 3,15 al controsoffitto., 1

Indirizzo: Via Goldoni, 23/B Monza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 47.520,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 150.707,70 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 62.016,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 817.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 04/11/2014

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 886/2011

Descrizione: Ufficio: mq. 96,54, open space e posto auto doppio., 3

Indirizzo: Via TICINO, 30 Monza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 83.300,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 198.388,88 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 83.300,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 859.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 23/10/2018

Fonte di informazione: FALLIMENTO, 74/1986

Descrizione: Porzione di fabbricato di vecchia costruzione ad uso commerciale bar trattoria con annesso cantinato al piano T-1-S1. , 1

Indirizzo: Viale Lombardia, 228 Monza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 52.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 93.775,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 52.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 889.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare



Data contratto/rilevazione: 27/04/2023

Fonte di informazione: portale di pubblicità Immobiliare - "Immobiliare.it" - Agenzia Immobiliare Valsecchi (Meda)

Descrizione: Ufficio Plurilocale - adiacenze Via Amati/Policlinico, ufficio dotato di due ingressi indipendenti. Ottime le condizioni interne complessive, con pavimentazione ed impianto elettrico come nuovi; ha una metratura complessiva di circa 170 metri quadrati

Indirizzo: Monza - Via Amati

Superfici principali e secondarie: 170

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 179.000,00 pari a 1.052,94 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 170.050,00 pari a 1.000,29 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/04/2023

Fonte di informazione: portale di pubblicità Immobiliare - "Immobiliare.it" - Agenzia Immobiliare PRELIOS (Milano)

Descrizione: Monza, via Puglia, 14 - ampio ufficio di circa 130 mq al piano primo, con annesso un fabbricato di tipo produttivo/industriale. Pavimentazione in vinilico/parquet.

Indirizzo: Monza - Via Puglia, 14 ( medesimo edificio delle unità esaminate)

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 110.000,00 pari a 846,15 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 104.500,00 pari a 803,85 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/04/2023

Fonte di informazione: portale di pubblicità Immobiliare - "Immobiliare.it" - Agenzia Immobiliare REMAX (Varedo)

Descrizione: Ufficio - Studio in Vendita in Monza - via Gerolamo Borgazzi soluzione di circa 240 mq adibito ad ufficio. L'immobile si presenta interamente ristrutturato. predisposizione per un montacarichi ad uso esclusivo, da cui è possibile il secondo ingresso

Indirizzo: Monza - Via G. Borgazzi

Superfici principali e secondarie: 240

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 230.000,00 pari a 958,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 218.500,00 pari a 910,42 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Rilevazioni O.M.I. (osservatorio del Mercato Immobiliare) -2° semestre 2022 - Zona B3 / CENTRALE - Microzona 5 - (Macalle, Villorosi, Ferrovia, Dei Cappuccini, Biancomano) - Tipologia: UFFICI - Stato OTTIMO (27/04/2023)

Valore minimo: 1.400,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Valore massimo: 1.950,00

Note: Zona B3 / CENTRALE - Microzona 5 - (Macalle, Villoresi, Ferrovia, Dei Cappuccini, Biancomano) - Tipologia: UFFICI - Stato OTTIMO

Rilevazioni C.C.I.A.A. - Camera di Commercio Industria e Artigianato (osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2022 - \_San Giuseppe - Campania - Romagna - Tipologia: UFFICI - Recenti (27/04/2023)

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.600,00

Note: Rilevazioni C.C.I.A.A. - Camera di Commercio Industria e Artigianato (osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2022 - \_San Giuseppe - Campania - Romagna - Tipologia: UFFICI - Recenti

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento ad immobili di similari condizioni e finiture, in ragione alla della tipologia ed alla consistenza dell'unità immobiliare esaminata, considerando l'ubicazione dello stabile nel territorio comunale, il grado di servizi disponibili oltre al grado di conservazione dello stabile stesso, si procede, in relazione alla superficie catastalmente rilevata, con l'applicazione del metodo sintetico comparativo mono-parametrico, parametrando il valore unitario sui prezzi di mercato in zona per immobili della fattispecie; ragionate anche in considerazione di indagini esperite presso operatori del settore e/o costruttori in zona nonché in base alle allegate quotazioni immobiliari (quotazioni immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate e dalla Camera di Commercio di Milano - Monza Brianza - Lodi) il sottoscritto tecnico è pervenuto alla valutazione di seguito espressa:

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 266,00 x 1.000,00 = **266.000,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 266.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 266.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Con riferimento ad immobili di similari condizioni e finiture, in ragione alla della tipologia ed alla consistenza delle unità immobiliari esaminate, considerando l'ubicazione dello stabile nel territorio comunale, il grado di servizi commerciali e le strutture socio-comunali disponibili oltre al grado di conservazione dell'edificio ove sono inserite, si procede con l'applicazione del metodo sintetico comparativo mono-parametrico.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano - comune di Monza, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2^, ufficio tecnico di comune di Monza, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare quotazioni immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate e dalla Camera di Commercio di Milano- Monza Brianza-Lodi)

#### 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	266,00	0,00	266.000,00	266.000,00
				<b>266.000,00 €</b>	<b>266.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

l'unità immobiliare esaminata, anche grazie a due possibilità di accesso autonome, permette una comoda divisibilità dell'unità esaminata.

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 262.500,00**

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

Riduzione del valore del **15%** 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: **€ 39.375,00**

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: **€ 223.125,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 356/2021

**LOTTO 2**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** ufficio a MONZA via Puglia, 14, della superficie commerciale di **99,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'edificio ove sono poste le unità esaminate in edificio appositamente realizzato quale pertinenza dell'adiacente capannone industriale, con spazi destinati a diverse funzioni e destinazioni successivamente variati nella destinazione d'uso con apposita pratica edilizia. L'edificio, costituito da tre piani fuori terra ed uno seminterrato, è servito da due vani scala, senza ascensore; per il riscaldamento, che è di tipo centralizzato, vi è una "centrale termica" al piano interrato, con accesso autonomo. l'impianto di distribuzione del riscaldamento è in pessimo stato e non appare funzionante; di fatto assente.

L'unità esaminata (sub. 714) ha accesso dal vano scala posto "a nord " del fabbricato, attraverso il cortile al mappale 315, (che si presuppone, senza averne reperito certezza, comune alle unità costituenti la "palazzina uffici) comune alle unità servite. L'unità esaminata, ad uso ufficio, si presenta con un unico ampio spazio (divisibile) con antibagno e bagno. La pavimentazione si presenta in "battuto di cemento" con rivestimento il pannelli di linoleum; gli infissi esterni, continui di tipo " a nastro" hanno struttura in alluminio, con vetrocamera, senza protezione esterna. Le porte interne sono mancanti. Il riscaldamento, di tipo "centralizzato" ha diffusori di tipo "fancoil" e, in bagno, con radiatori in ghisa. l'ufficio si presenta in pessimo stato ed ingombro di materiale da asportare e parte della muratura divisoria con l'adiacente ufficio al sub. 715 non è intonacata. In generale le condizioni inerne si possono indicare come "di tipo pessimo".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo (2° f.t.), ha un'altezza interna di 300 cm..Identificazione catastale:

- foglio 96 particella 81 sub. 714 (catasto fabbricati), scheda VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/12/2008 protocollo n. MI1051204 in atti dal 12/12/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 115807.1/2008), categoria A/10, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 2.285,32 Euro, indirizzo catastale: Via Puglia, 14, piano: Primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/12/2004 Trascrizione in atti dal 18/01/2005 Repertorio n.: 51458 Rogante: PICONE GIOVANNI Sede: LISSONE Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE (n. 1062.1/2005)  
Coerenze: In contorno orario da nord: area al mappale 315, vano scala comune, sub. 708 / mapp. 81, sub. 715 / mapp. 81, area al mapp. 315;

L'intero edificio sviluppa Quattro piani, Tre piani fuori terra, Uno piano interrato. Immobile costruito nel 1986.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>99,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 90.550,00  
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 76.967,50  
Data della valutazione: 08/05/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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 20/06/2005 a firma di Notaio in Lissone - dr. G. Picone ai nn. 52368/17058 di repertorio, iscritta il 22/06/2005 a conservatoria Milano 2<sup>^</sup> ai nn. 22789/91790, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Garanzia di mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: € 5.200.000,00.

Importo capitale: € 10.400.000,00.

Durata ipoteca: sino al 30.09.2034.

La formalità è riferita solamente a RIMANGONO GRAVATI dall'ipoteca i beni identificati al fg. 96 - part.lla 81- sub.ni 713, 714, 716 e 717. .

Grava su intero fabbricato al fg. 14 - part.lla 81 - sub.ni. 1 e 2 sull'intera piena proprietà. Con atto di restrizione di beni del 23.10.2014, a rogito del Dott. Giovanni Picone, notaio in Lissone, ai nn. 65148/27363 e annotato il 12.11.2014 ai nn. 14484 rp./101385 rg., sono stati esclusi gli immobili identificati in Catasto Fabbricati al fg. 96 - part.lla 81 - sub. 719 graffato con part.lla 315 - sub. 704 e fg. 96 - part.lla 81 - sub. 712. Con atto di restrizione di beni del 11.04.2011 a rogito del Dott. Giovanni Picone Notaio in Lissone, ai nn. 62077/24949 e annotato il 15.04.2011 ai nn. 8808 rp./42940 rg. sono stati esclusi gli immobili identificati in Catasto Fabbricati fg. 96 - part.lla 333 - sub.ni 35 e 53. RIMANGONO GRAVATI dall'ipoteca i beni identificati al fg. 96- part.lla 81- sub.ni 713, 714, 716, 717. Inoltre, con atto di modifica di durata del rimborso del mutuo del 23.10.2014 a rogito del Dott. Giovanni Picone Notaio in Lissone, ai nn. 65147/27362 e annotato il 12.11.2014 nn.14483 rp./101384 rg. la durata di ammortamento del mutuo viene protratta sino al 30.09.2034.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/04/2023 a firma di Notaio in Lissone Dott. G. PICONE ai nn. 65951/28014 di repertorio, iscritta il 27/11/2015 a conservatoria Milano 2<sup>^</sup> ai nn. 21194/118774, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di mutuo.

Importo ipoteca: 600.000,00.

Importo capitale: 300.000,00.

Durata ipoteca: 16 anni.

La formalità è riferita solamente a immobili identificati in Catasto Fabbricati al fg. 96 - part.lla 81 - sub.ni 712, 713, 714 e 716 sulla intera piena proprietà

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

pignoramento, stipulata il 26/05/2021 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 616 di repertorio di repertorio, trascritta il 11/06/2021 a Conservatoria Milano 2<sup>a</sup> ai nn. 57133/84123, a favore di \*\*\*. DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobiliare.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati di MONZA: - fg. 96 - part.lla 81 - sub. 719 graffato con part.lla 315 - sub. 704, Via Puglia n. 14, piano S1 - Mq. 300 - Ctg. C/3 - Classe 3 - Rendita € 1.224,00; - fg. 96 - part.lla 81 - sub. 712, Via Puglia n. 14, piano T, vani 13, (Superficie Catastale Totale: Mq. 266) Ctg. A/10 - Classe 3 - Rendita €5.941,84; - fg. 96 - part.lla 81 - sub. 713, Via Puglia n. 14, piano T-S1, vani 13, (Superficie Catastale Totale: Mq. 267), Ctg. A/10 - Classe 3 - Rendita € 5.941,84; - fg. 96 - part.lla 81 - sub. 714, Via Puglia n. 14, piano 1, vani 5, (Superficie Catastale Totale: Mq. 99) - Ctg. A/10 - Classe 3 - Rendita €2.285,32; - fg. 96 - part.lla 81 - sub. 716, Via Puglia n. 14, piano 2, vani 6, (Superficie Catastale Totale: Mq. 121) - Ctg. A/10 - Classe 3 - Rendita €2.742,39; - fg. 96 - part.lla 81 - sub. 717, Via Puglia n. 14, piano 2, vani 8 (Superficie Catastale Totale: Mq. 157) - Ctg. A/10 - Classe 3 - Rendita €3.656,51; - fg. 96 - part.lla 333 - sub. 35, Via Puglia n. 12, piano S1, mq. 25 (Superficie Catastale Totale: Mq. 31) - Ctg. C/6, Classe 4 - Rendita €162,68; - fg. 96 - part.lla 333 - sub. 53, Via Puglia n. 12, piano S1, mq. 15 (Superficie Catastale Totale: Mq. 17) - Ctg. C/6 - Classe 4 - Rendita €97,61;

#### 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>€ 240,00</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>€ 302,40</b>
Ulteriori avvertenze:	

I dati riportati sono relativi al Bilancio Consuntivo anno amministrativo 2021 e Bilancio preventivo 2022 (anno amministrativo corrispondente all'anno solare).

Amministratore: STUDIO OSVALDO MANGONE - Gestioni e Consulenze immobiliari - Via G. Papini, 3/C - MONZA (MB) - Telefono 039 / 230.37.63 - Fax 039 / 390.18.19;

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di Fusione per Incorporazione (dal 21/12/2004), con atto stipulato il 21/12/2004 a firma di Notaio in Lissone Dott. G. PICONE ai nn. 51458/16334 di repertorio, trascritto il 07/01/2005 a Conservatoria Milano 2<sup>a</sup> ai nn. 1062/1802.

I beni immobiliari pervennero da potere di: GM IMMOBILIARE S.R.L. CON UNICO SOCIO, sede in Milano – intera piena proprietà.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal

02/06/1981 fino al 03/12/2001), con atto stipulato il 02/06/1981 a firma di Notaio in Monza Dott. Antonio Mascheroni ai nn. 51690 di repertorio di repertorio, trascritto il 26/06/1981 a Conservatoria Milano 2^ ai nn. 31492/40091

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di Conferimento in Società (dal 03/12/2001 fino al 21/12/2004), con atto stipulato il 03/12/2001 a firma di Notaio in Parabiago - dr. Oreste CIRILLO ai nn. 5537 di repertorio di repertorio, trascritto il 27/12/2001 a Conservatoria Milano 2^ ai nn. 90818/146518.

I beni pervennero da potere di: GENERAL MACCHINE IMPIANTI s.r.l. ( sede in Monza – intera piena proprietà)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. P.E. **106/1986**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Per soprizzo di palazzina ufficio. , presentata il 20/09/1985 con il n. 11220/6237 di protocollo, rilasciata il 29/05/1986

Concessione Edilizia N. P.E. **95/2002**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento di unità produttiva esistente in via Puglia, 14 , presentata il 19/07/1999 con il n. 272/99 di protocollo, rilasciata il 21/03/2002.

Il titolo è riferito solamente a Indicato come "corpo "C" nella planimetria generale del complesso.

- La concessione edilizia, su richiesta della s.r.l. , è stata prorogata al 21 marzo 2006; -Richiesta da parte di srl di voltura degli emanati provvedimenti edilizi alla spa effettuata in data 21.03.2005;

Permesso di Costruire N. P.E. **187/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Aumento dell'altezza interna all'edificio "C" ad uso industriale mediante formazione di nuova soletta di copertura; -Formazione di edificio industriale in luogo dei due edifici residenziali di pertinenza all'edificio industriale, presentata il 23/12/2002 con il n. 5216/02 di protocollo, rilasciata il 18/05/2004. Il titolo è riferito solamente a Fabbricato "C" - (non pertinente con le unità esaminate).

Variante alla Concessione Edilizia 95/2002

Permesso di Costruire N. P.E. **339/2006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di

Costruzione di edificio ad uso produttivo ..... laboratorio ed ufficio di pertinenza;, presentata il 20/07/2005 con il n. 272705 di protocollo, rilasciata il 24/10/2006.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato "E" attuale residenza .

Per il rilascio di detto permesso di costruire è stato sottoscritto impegno per servitù ad uso pubblico di area al Comune, che l'ha accettata con delibera del G.C. n. 517 del 01.08.2006 a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, - E' stato sottoscritto atto d'obbligo unilaterale registrato A.d.E. "Monza 1" n. 5587/03;

Denuncia Inizio di Attività ai sensi dell'art. 22 7 DPR 380/2001 N. P.E. - **D.I.A. 1080/07** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di DIA di frazionamento di unità immobiliari esistenti con cambio d'uso senza aumento di superficie lorda di pavimento e con modeste modifiche interne;, presentata il 10/12/2007.

Il titolo è riferito solamente a Palazzina Uffici;

Permesso di Costruire N. P.E. **413/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di nuovo edificio residenziale, presentata il 01/08/2008 con il n. 218/08 di protocollo, rilasciata il 02/12/2008.

Il titolo è riferito solamente a Pertinente alle unità immobiliari adibite ad autorimesse, .

- La P.E. 413/08 è data in variante al P.d.C. 339/2006; - Il Permesso di Costruire 83/2011 - richiesto il 17.12.2010 per "variazione di tavolati interni - spostamento centrale termica - lieve incremento di s.l.o. al piano terra; rilasciato il 24.03.2011 è richiesto in variante al P.d.C.413/2008;

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:****8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:****CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Demolizione o mancata esecuzione delle pareti interne di divisione tra i vani ufficio con conseguente diversa distribuzione interna. (normativa di riferimento:

Attuali norme edilizie da N.T.A. del vigente P.G.T.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Autorizzazione in Sanatoria

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

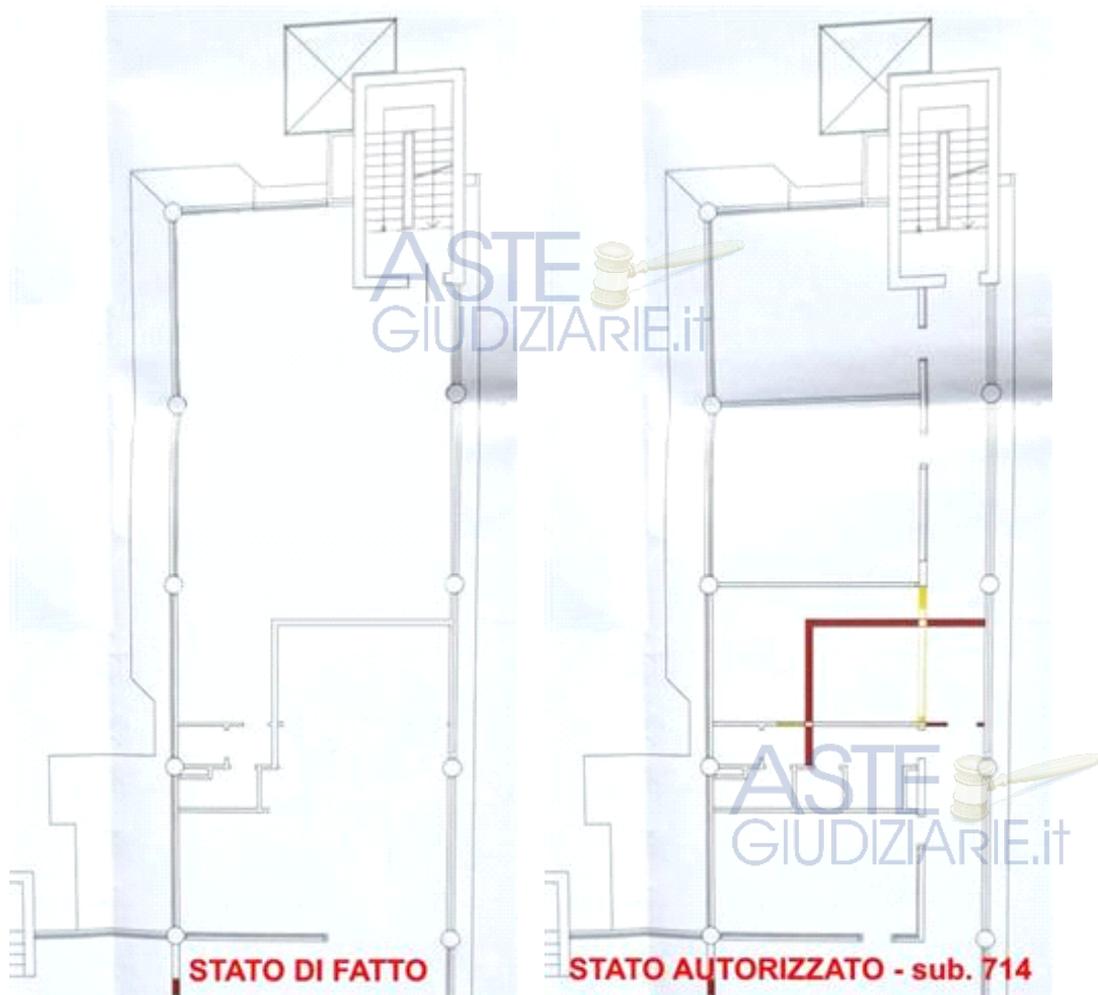
Costi di regolarizzazione:

- Tecnico, oneri e sanzione: : €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Medi

Questa situazione è riferita solamente a UFFICIO al subalterno 714 (mapp. 81). .

Il frazionamento delle unità immobiliari facenti parte della "palazzina D - Uffici" è stato autorizzato da D.I.A. (art. 22 - L. 380/2001) n.° 1080/07 del 10 dic. 2007.



STATO di FATTO

STATO AUTORIZZATO

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

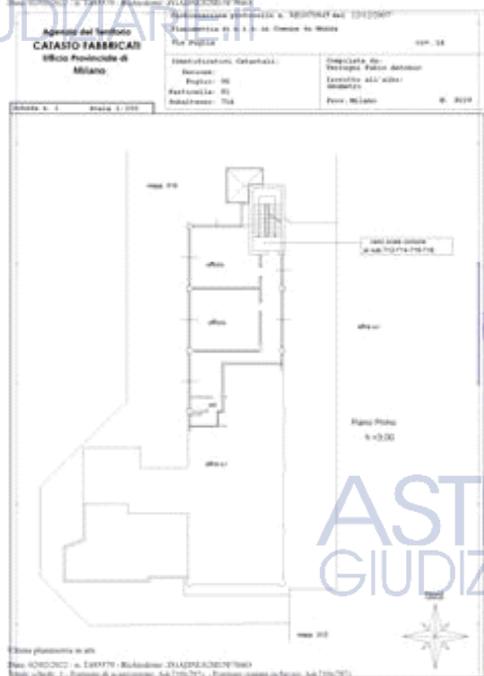
Sono state rilevate le seguenti difformità: L'attuale scheda catastale depositata riporta correttamente lo "stato di fatto autorizzato" ma risulta, in merito allo stato attuale, difforme e da aggiornare. (normativa di riferimento: Attuali normative U.T.E.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nuova scheda di denuncia catastale per diversa distribuzione degli spazi interni.

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

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico e oneri di presentazione: €500,00



Scheda Catastale - sub. 714



Stato di Fatto

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

BENI IN MONZA VIA PUGLIA, 14

**UFFICIO**

DI CUI AL PUNTO A

**ufficio** a MONZA via Puglia, 14, della superficie commerciale di **99,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'edificio ove sono poste le unità esaminate in edificio appositamente realizzato quale pertinenza dell'adiacente capannone industriale, con spazi destinati a diverse funzioni e destinazioni successivamente variati nella destinazione d'uso con apposita pratica edilizia. L'edificio, costituito da tre piani fuori terra ed uno seminterrato, è servito da due vani scala, senza ascensore; per il riscaldamento, che è di tipo centralizzato, vi è una "centrale termica" al piano interrato, con accesso autonomo. l'impianto di distribuzione del riscaldamento è in pessimo stato e non appare funzionante; di fatto assente.

L'unità esaminata (sub. 714) ha accesso dal vano scala posto "a nord" del fabbricato, attraverso il cortile al mappale 315, (che si presuppone, senza averne reperito certezza, comune alle unità costituenti la "palazzina uffici" comune alle unità servite. L'unità esaminata, ad uso ufficio, si presenta con un unico ampio spazio (divisibile) con antibagno e bagno. La pavimentazione si presenta in "battuto di cemento" con rivestimento in pannelli di linoleum; gli infissi esterni, continui di tipo "a nastro" hanno struttura in alluminio, con vetrocamera, senza protezione esterna. Le porte interne sono mancanti. Il riscaldamento, di tipo "centralizzato" ha diffusori di tipo "fancoil" e, in bagno, con radiatori in ghisa. l'ufficio si presenta in pessimo stato ed ingombro di materiale da asportare e parte della muratura divisoria con l'adiacente ufficio al sub. 715 non è intonacata. In generale le condizioni interne si possono indicare come "di tipo pessimo".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo (2° f.t.), ha un'altezza interna di 300 cm..Identificazione catastale:

- foglio 96 particella 81 sub. 714 (catasto fabbricati), scheda VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/12/2008 protocollo n. MI1051204 in atti dal 12/12/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 115807.1/2008), categoria A/10, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 2.285,32 Euro, indirizzo catastale: Via Puglia, 14, piano: Primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/12/2004 Trascrizione in atti dal 18/01/2005 Repertorio n.: 51458 Rogante: PICONE GIOVANNI Sede: LISSONE Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE (n. 1062.1/2005)  
Coerenze: In contorno orario da nord: area al mappale 315, vano scala comune, sub. 708 / mapp. 81, sub. 715 / mapp. 81, area al mapp. 315;

L'intero edificio sviluppa Quattro piani, Tre piani fuori terra, Uno piano interrato. Immobile costruito nel 1986.



Bagno



Interno



*Interno*



*Interno*



*Interno*



*Interno*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*vista aerea edificio*



*esterno edificio*



*localizzazione satellitare della zona*



*Esterno edificio*



Perimetrazione degli immobili nel complesso

perimetrazione edificio/immobili nel complesso



Individuazione bene nel complesso

individuazione edificio nel complesso

SERVIZI

centro commerciale

farmacie

negozi al dettaglio

ospedale

palestra

polizia

supermercato

spazi verde



COLLEGAMENTI

autobus distante 300 mt

ferrovia distante 2,2 km.

superstrada distante 500 mt.

tangenziale distante 2,2 km.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio ove sono poste le unità esaminate in edificio appositamente realizzato quale pertinenza dell'adiacente capannone industriale, con spazi destinati a diverse funzioni e destinazioni successivamente variati nella destinazione d'uso con apposita pratica edilizia. L'edificio, costituito da tre piani fuori terra ed uno seminterrato, è servito da due vani scala, senza ascensore; per il riscaldamento, che è di tipo centralizzato, vi è una "centrale termica" al piano interrato, con accesso autonomo. l'impianto di distribuzione del riscaldamento è in pessimo stato e non appare funzionante; di fatto assente.



L'unità esaminata (sub. 714) ha accesso dal vano scala posto "a nord" del fabbricato, attraverso il cortile al mappale 315, (che si presuppone, senza averne reperito certezza, comune alle unità costituenti la "palazzina uffici) comune alle unità servite. L'unità esaminata, ad uso ufficio, si presenta con un unico ampio spazio (divisibile) con antibagno e bagno. La pavimentazione si presenta in "battuto di cemento" con rivestimento il pannelli di linoleum; gli infissi esterni, continui di tipo "a nastro" hanno struttura in alluminio, con vetrocamera, senza protezione esterna. Le porte interne sono mancanti. Il riscaldamento, di tipo "centralizzato" ha diffusori di tipo "fancoil" e, in bagno, con radiatori in ghisa. l'ufficio si presenta in pessimo stato ed ingombro di materiale da asportare e parte della muratura divisoria con l'adiacente ufficio al sub. 715 non è intonacata. In generale le condizioni inerne si possono indicare "pessime".

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* anta singola a battente realizzati in Struttura in alluminio . nnn nella media ★★☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* realizzata in al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆  
prevalentemente "battuto di cemento" con rivestimento in elementi di linoleum

*scale:* due vani scala interni con rivestimento in lastre di marmo nella media ★★☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220 v. scarso ★★☆☆☆☆☆☆

*idrico:* sottotraccia scarso ★★☆☆☆☆☆☆

*termico:* originariamente di tipo centralizzato ma ora non funzionante e, di fatto, assente. con alimentazione in metano i diffusori sono in fancoil scarso ★★☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

*copertura:* a terrazzo costruita in laterocemento con impermeabilizzazione e in parte con copertura in "lamiera grecata". mediocre ★★☆☆☆☆☆☆

*scale interne:* a rampe parallele realizzate in cemento armato nella media ★★☆☆☆☆☆☆

*strutture verticali:* costruite in pilastri in cemento armato nella media ★★☆☆☆☆☆☆



Vista esterna



Vista esterna



Vista esterna



Vista esterna



Vista esterna



Vista esterna



CONSISTENZA:

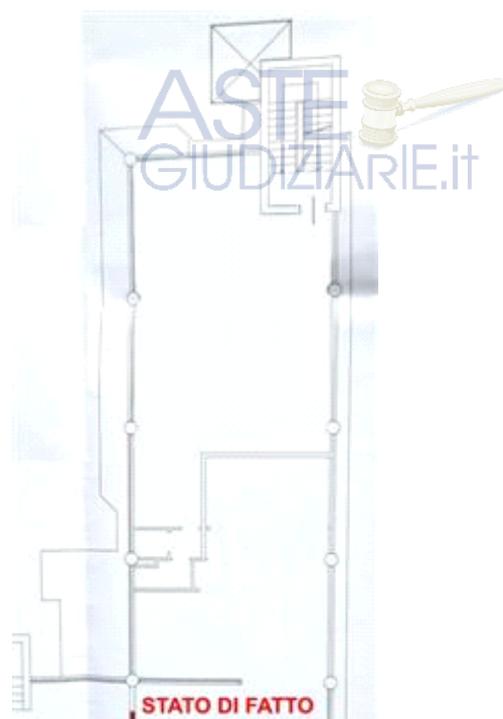
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
UFFICIO - SUB. 714 - PIANO PRIMO	99,00	x	100 %	=	99,00
<b>Totale:</b>	<b>99,00</b>				<b>99,00</b>



Scheda Catastale



Stato "di fatto"

**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: 16/12/2014

Fonte di informazione: FALLIMENTO, 1/2014

Descrizione: A. BENI IMMOBILI - Negozio: mq. 675,73, con sala ristorante; annesso autosilo, mq. 93,10, ampia autorimessa, locale immondizia e disimpegno d'ingresso. B. AZIENDA in funzionamento, dedicato all'attività di ristorazione costituito da tutti i beni immateriali, quali avviamento e marchio, ed i beni materiali quali le attrezzature per la ristorazione, impianti, mobili, arredi e magazzino residuo; l'azienda in esercizio provvisorio ha attualmente in carico n. 7 dipendenti assunti con contratto a tempo indeterminato., 1

Indirizzo: Zona Triante Monza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.000.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 1.100.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 1.000.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 470.00 m

Numero Tentativi: 2



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/01/2020

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1264/2016

Descrizione: ufficio della superficie commerciale di 115,93 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà. Immobile in contesto condominiale posto al piano primo sotto strada in parte adibito a ufficio ed in parte a laboratorio oltre a due servizi igienici. Altezza interna 3,15 al controsoffitto., 1

Indirizzo: Via Goldoni, 23/B Monza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 47.520,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 150.707,70 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 62.016,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 817.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 04/11/2014

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 886/2011

Descrizione: Ufficio: mq. 96,54, open space e posto auto doppio., 3

Indirizzo: Via TICINO, 30 Monza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 83.300,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 198.388,88 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 83.300,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 859.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 23/10/2018

Fonte di informazione: FALLIMENTO, 74/1986

Descrizione: Porzione di fabbricato di vecchia costruzione ad uso commerciale bar trattoria con annesso cantinato al piano T-1-S1. , 1

Indirizzo: Viale Lombardia, 228 Monza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 52.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 93.775,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 52.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 889.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare



Data contratto/rilevazione: 27/04/2023

Fonte di informazione: portale di pubblicità Immobiliare - "Immobiliare.it" - Agenzia Immobiliare Valsecchi (Meda)

Descrizione: Ufficio Plurilocale - adiacenze Via Amati/Policlinico, ufficio dotato di due ingressi indipendenti. Ottime le condizioni interne complessive, con pavimentazione ed impianto elettrico come nuovi; ha una metratura complessiva di circa 170 metri quadrati

Indirizzo: Monza - Via Amati

Superfici principali e secondarie: 170

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 179.000,00 pari a 1.052,94 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 170.050,00 pari a 1.000,29 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/04/2023

Fonte di informazione: portale di pubblicità Immobiliare - "Immobiliare.it" - Agenzia Immobiliare Valsecchi (Meda)

Descrizione: Ufficio Plurilocale - adiacenze Via Amati/Policlinico, ufficio dotato di due ingressi indipendenti. Ottime le condizioni interne complessive, con pavimentazione ed impianto elettrico come nuovi; ha una metratura complessiva di circa 170 metri quadrati

Indirizzo: Monza - Via Amati

Superfici principali e secondarie: 170

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 179.000,00 pari a 1.052,94 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 170.050,00 pari a 1.000,29 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/04/2023

Fonte di informazione: portale di pubblicità Immobiliare - "Immobiliare.it" - Agenzia Immobiliare PRELIOS (Milano)

Descrizione: Monza, via Puglia, 14 - ampio ufficio di circa 130 mq al piano primo, con annesso un fabbricato di tipo produttivo/industriale. Pavimentazione in vinilico/parquet.

Indirizzo: Monza - Via Puglia, 14 ( medesimo edificio delle unità esaminate)

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 110.000,00 pari a 846,15 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 104.500,00 pari a 803,85 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/04/2023

Fonte di informazione: portale di pubblicità Immobiliare - "Immobiliare.it" - Agenzia Immobiliare REMAX (Varedo)

Descrizione: Ufficio - Studio in Vendita in Monza - via Gerolamo Borgazzi soluzione di circa 240 mq adibito ad ufficio. L'immobile si presenta interamente ristrutturato, predisposizione per un montacarichi ad uso esclusivo, da cui è possibile il secondo ingresso

Indirizzo: Monza - Via G. Borgazzi

Superfici principali e secondarie: 240

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 230.000,00 pari a 958,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 218.500,00 pari a 910,42 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Rilevazioni O.M.I. (osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2022 - Zona B3 / CENTRALE - Microzona 5 - (Macalle, Villorosi, Ferrovia, Dei Cappuccini, Biancomano) - Tipologia: UFFICI - Stato OTTIMO (27/04/2023)

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.950,00

Note: Zona B3 / CENTRALE - Microzona 5 - (Macalle, Villorosi, Ferrovia, Dei Cappuccini, Biancomano) - Tipologia: UFFICI - Stato OTTIMO

Rilevazioni C.C.I.A.A. - Camera di Commercio Industria e Artigianato (osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2022 - \_San Giuseppe - Campania - Romagna - Tipologia: UFFICI - Recenti (27/04/2023)

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.600,00

Note: Rilevazioni C.C.I.A.A. - Camera di Commercio Industria e Artigianato (osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2022 - \_San Giuseppe - Campania - Romagna - Tipologia: UFFICI - Recenti

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento ad immobili di similari condizioni e finiture, in ragione alla della tipologia ed alla consistenza dell'unità immobiliare esaminata, considerando l'ubicazione dello stabile nel territorio comunale, il grado di servizi disponibili oltre al grado di conservazione dello stabile stesso, si procede, in relazione alla superficie catastalmente rilevata, con l'applicazione del metodo sintetico comparativo mono-parametrico, parametrando il valore unitario sui prezzi di mercato in zona per immobili della fattispecie; ragionate anche in considerazione di indagini esperite presso operatori del settore e/o costruttori in zona nonché in base alle allegate quotazioni immobiliari (quotazioni immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate e dalla Camera di Commercio di Milano - Monza Brianza - Lodi) il sottoscritto tecnico è pervenuto alla valutazione di seguito espressa:

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 99,00 x 950,00 = **94.050,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 94.050,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 94.050,00**

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Con riferimento ad immobili di similari condizioni e finiture, in ragione alla della tipologia ed alla consistenza delle unità immobiliari esaminate, considerando l'ubicazione dello stabile nel territorio comunale, il grado di servizi commerciali e le strutture socio-comunali disponibili oltre al grado di conservazione dell'edificio ove sono inserite, si procede con l'applicazione del metodo sintetico

comparativo mono-parametrico.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano - comune di Monza, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2<sup>a</sup>, ufficio tecnico di comune di Monza, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare quotazioni immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate e dalla Camera di Commercio di Milano- Monza Brianza-Lodi)

#### 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	99,00	0,00	94.050,00	94.050,00
				<b>94.050,00 €</b>	<b>94.050,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'unità immobiliare esaminata non permette una comoda divisibilità.

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 90.550,00**

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

Riduzione del valore del **15%** 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: **€ 13.582,50**

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: **€ 76.967,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 356/2021

**LOTTO 3**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A ufficio** a MONZA via Puglia, 14, della superficie commerciale di **157,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'edificio ove sono poste le unità esaminate in edificio appositamente realizzato quale pertinenza dell'adiacente capannone industriale, con spazi destinati a diverse funzioni e destinazioni successivamente variati nella destinazione d'uso con apposita pratica edilizia. L'edificio, costituito da tre piani fuori terra ed uno seminterrato, è servito da due vani scala, senza ascensore; per il riscaldamento, che è di tipo centralizzato, vi è una "centrale termica" al piano interrato, con accesso autonomo. l'impianto di distribuzione del riscaldamento è in pessimo stato, di fatto assente.

L'unità esaminata (sub. 717) ha accesso dal vano scala posto sul lato "ovest" del fabbricato, attraverso il cortile al mappale 315, (che si presuppone, senza averne reperito certezza, comune alle unità costituenti la "palazzina uffici) comune alle unità servite. L'unità esaminata, ad uso ufficio, si presenta con un unico ampio spazio (divisibile) con antibagno e bagno. La pavimentazione si presenta prevalentemente in piastrelle di klinker, ad eccezione del bagno ove vi è pavimentazione e rivestimenti in piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni, prevalentemente di tipo "continuo/a nastro" hanno struttura in alluminio, con vetrocamera, senza protezione esterna. Le porte interne sono tamburate di tipo "cieco". Il riscaldamento, originariamente di tipo "centralizzato", è di fatto assente e appare che sia stato eseguito un impianto di tipo "autonomo", con l'implementazione del raffrescamento, con condizionatori " a split" interni. L'ufficio si presenta in discreto stato d'uso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo (3° f.t.), ha un'altezza interna di 297 cm..Identificazione catastale:

- foglio 96 particella 81 sub. 717 (catasto fabbricati), scheda VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/12/2008 protocollo n. MI1051204 in atti dal 12/12/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 115807.1/2008), categoria A/10, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 3.656,51 Euro, indirizzo catastale: Via Puglia, 14, piano: Secondo , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/12/2004 Trascrizione in atti dal 18/01/2005 Repertorio n.: 51458 Rogante: PICONE GIOVANNI Sede: LISSONE Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE (n. 1062.1/2005)  
Coerenze: In contorno orario da nord: Proprietà al sub. 716 , sub. 708 / mapp. 81, area al mapp. 315, pianerottolo su vano scala comune, area al mappale 315 ;

L'intero edificio sviluppa Quattro piani, Tre piani fuori terra, Uno piano interrato. Immobile costruito nel 1986.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>157,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 177.050,00  
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 150.492,50  
Data della valutazione: 08/05/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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 20/06/2005 a firma di Notaio in Lissone - dr. G. Picone ai nn. 52368/17058 di repertorio, iscritta il 22/06/2005 a conservatoria Milano 2<sup>a</sup> ai nn. 22789/91790, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Garanzia di mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: € 5.200.000,00.

Importo capitale: € 10.400.000,00.

Durata ipoteca: sino al 30.09.2034.

La formalità è riferita solamente a RIMANGONO GRAVATI dall'ipoteca i beni identificati al fg. 96 - part.lla 81- sub.ni 713, 714, 716 e 717. .

Grava su intero fabbricato al fg. 14 - part.lla 81 - sub.ni. 1 e 2 sull'intera piena proprietà. Con atto di restrizione di beni del 23.10.2014, a rogito del Dott. Giovanni Picone, notaio in Lissone, ai nn. 65148/27363 e annotato il 12.11.2014 ai nn. 14484 rp./101385 rg., sono stati esclusi gli immobili identificati in Catasto Fabbricati al fg. 96 - part.lla 81 - sub. 719 graffato con part.lla 315 - sub. 704 e fg. 96 - part.lla 81 - sub. 712. Con atto di restrizione di beni del 11.04.2011 a rogito del Dott. Giovanni Picone Notaio in Lissone, ai nn. 62077/24949 e annotato il 15.04.2011 ai nn. 8808 rp./42940 rg. sono stati esclusi gli immobili identificati in Catasto Fabbricati fg. 96 - part.lla 333 - sub.ni 35 e 53. RIMANGONO GRAVATI dall'ipoteca i beni identificati al fg. 96- part.lla 81- sub.ni 713, 714, 716, 717. Inoltre, con atto di modifica di durata del rimborso del mutuo del 23.10.2014 a rogito del Dott. Giovanni Picone Notaio in Lissone, ai nn. 65147/27362 e annotato il 12.11.2014 nn.14483 rp./101384 rg. la durata di ammortamento del mutuo viene protratta sino al 30.09.2034.

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

pignoramento, stipulata il 26/05/2021 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 616 di repertorio di repertorio, trascritta il 11/06/2021 a Conservatoria Milano 2<sup>a</sup> ai nn. 57133/84123, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobiliare.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati di MONZA: - fg. 96 - part.lla 81 - sub. 719

graffato con part.lla 315 - sub. 704, Via Puglia n. 14, piano S1 - Mq. 300 - Ctg. C/3 - Classe 3 - Rendita € 1.224,00; - fg. 96 - part.lla 81 - sub. 712, Via Puglia n. 14, piano T, vani 13, (Superficie Catastale Totale: Mq. 266) Ctg. A/10 - Classe 3 - Rendita €5.941,84; - fg. 96 - part.lla 81 - sub. 713, Via Puglia n. 14, piano T-S1, vani 13, (Superficie Catastale Totale: Mq. 267), Ctg. A/10 - Classe 3 - Rendita € 5.941,84; - fg. 96 - part.lla 81 - sub. 714, Via Puglia n. 14, piano 1, vani 5, (Superficie Catastale Totale: Mq. 99) - Ctg. A/10 - Classe 3 - Rendita €2.285,32; - fg. 96 - part.lla 81 - sub. 716, Via Puglia n. 14, piano 2, vani 6, (Superficie Catastale Totale: Mq. 121) - Ctg. A/10 - Classe 3 - Rendita €2.742,39; - fg. 96 - part.lla 81 - sub. 717, Via Puglia n. 14, piano 2, vani 8 (Superficie Catastale Totale: Mq. 157) - Ctg. A/10 - Classe 3 - Rendita €3.656,51; - fg. 96 - part.lla 333 - sub. 35, Via Puglia n. 12, piano S1, mq. 25 (Superficie Catastale Totale: Mq. 31) - Ctg. C/6, Classe 4 - Rendita €162,68; - fg. 96 - part.lla 333 - sub. 53, Via Puglia n. 12, piano S1, mq. 15 (Superficie Catastale Totale: Mq. 17) - Ctg. C/6 - Classe 4 - Rendita €97,61;

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>€ 380,00</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>€ 490,00</b>

Ulteriori avvertenze:

I dati riportati sono relativi al Bilancio Consuntivo anno amministrativo 2021 e Bilancio preventivo 2022 (anno amministrativo corrispondente all'anno solare).

Amministratore: STUDIO OSVALDO MANGONE - Gestioni e Consulenze immobiliari - Via G. Papini, 3/C - MONZA (MB) - Telefono 039 / 230.37.63 - Fax 039 / 390.18.19;

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di Fusione per Incorporazione (dal 21/12/2004), con atto stipulato il 21/12/2004 a firma di Notaio in Lissone Dott. G. PICONE ai nn. 51458/16334 di repertorio, trascritto il 07/01/2005 a Conservatoria Milano 2<sup>a</sup> ai nn. 1062/1802.

I beni immobiliari pervennero da potere di: GM IMMOBILIARE S.R.L. CON UNICO SOCIO, sede in Milano – intera piena proprietà.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 02/06/1981 fino al 03/12/2001), con atto stipulato il 02/06/1981 a firma di Notaio in Monza Dott. Antonio Mascheroni ai nn. 51690 di repertorio di repertorio, trascritto il 26/06/1981 a Conservatoria Milano 2<sup>a</sup> ai nn. 31492/40091

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di Conferimento in Società (dal 03/12/2001 fino al 21/12/2004), con atto stipulato il 03/12/2001 a firma di Notaio in Parabiago - dr. Oreste CIRILLO ai nn. 5537 di repertorio di repertorio, trascritto il 27/12/2001 a Conservatoria Milano 2<sup>a</sup> ai nn. 90818/146518.

I beni pervennero da potere di: GENERAL MACCHINE IMPIANTI s.r.l. ( sede in Monza – intera piena proprietà)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. P.E. 106/1986**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Per soprualzo di palazzina ufficio. , presentata il 20/09/1985 con il n. 11220/6237 di protocollo, rilasciata il 29/05/1986

Concessione Edilizia **N. P.E. 95/2002**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento di unità produttiva esistente in via Puglia, 14 , presentata il 19/07/1999 con il n. 272/99 di protocollo, rilasciata il 21/03/2002.

Il titolo è riferito solamente a Indicato come "corpo "C" nella planimetria generale del complesso.

- La concessione edilizia, su richiesta della s.r.l. , è stata prorogata al 21 marzo 2006; -Richiesta da parte di Merkel Italia srl di voltura degli emanati provvedimenti edilizi alla General Macchine Impianti spa effettuata in data 21.03.2005;

Permesso di Costruire **N. P.E. 187/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Aumento dell'altezza interna all'edificio "C" ad uso industriale mediante formazione di nuova soletta di copertura; -Formazione di edificio industriale in luogo dei due edifici residenziali di pertinenza all'edificio industriale, presentata il 23/12/2002 con il n. 5216/02 di protocollo, rilasciata il 18/05/2004.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato "C" - (non pertinente con le unità esaminate).

Variante alla Concessione Edilizia 95/2002

Permesso di Costruire **N. P.E. 339/2006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di edificio ad uso produttivo ..... laboratorio ed ufficio di pertinenza;, presentata il 20/07/2005 con il n. 272705 di protocollo, rilasciata il 24/10/2006.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato "E" attuale residenza .

Per il rilascio di detto permesso di costruire è stato sottoscritto impegno per servitù ad uso pubblico di area al Comune, che l'ha accettata con delibera del G.C. n. 517 del 01.08.2006 a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, - E' stato sottoscritto atto d'obbligo unilaterale registrato A.d.E. "Monza 1" n. 5587/03;

Denuncia Inizio di Attività ai sensi dell'art. 22 7 DPR 380/2001 **N. P.E. - D.I.A. 1080/07** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di DIA di frazionamento di unità immobiliari esistenti con cambio d'uso senza aumento di superficie lorda di pavimento e con modeste modifiche interne;, presentata il 10/12/2007.

Il titolo è riferito solamente a Palazzina Uffici;

Permesso di Costruire **N. P.E. 413/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di nuovo edificio residenziale, presentata il 01/08/2008 con il n. 218/08 di protocollo, rilasciata il 02/12/2008.

Il titolo è riferito solamente a Pertinente alle unità immobiliari adibite ad autorimesse, .

- La P.E. 413/08 è data in variante al P.d.C. 339/2006; - Il Permesso di Costruire 83/2011 - richiesto il 17.12.2010 per "variazione di tavolati interni - spostamento centrale termica - lieve incremento di s.l.o. al piano terra; rilasciato il 24.03.2011 è richiesto in variante al P.d.C.413/2008;

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA



Sono state rilevate le seguenti difformità: Costruzione di pareti interne per formazione locale non autorizzato con conseguente diversa distribuzione interna, oltre a "squadatura" di un pilastro rotondo nel ripostiglio (normativa di riferimento: Attuali norme edilizie da N.T.A. del vigente P.G.T.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Autorizzazione in Sanatoria

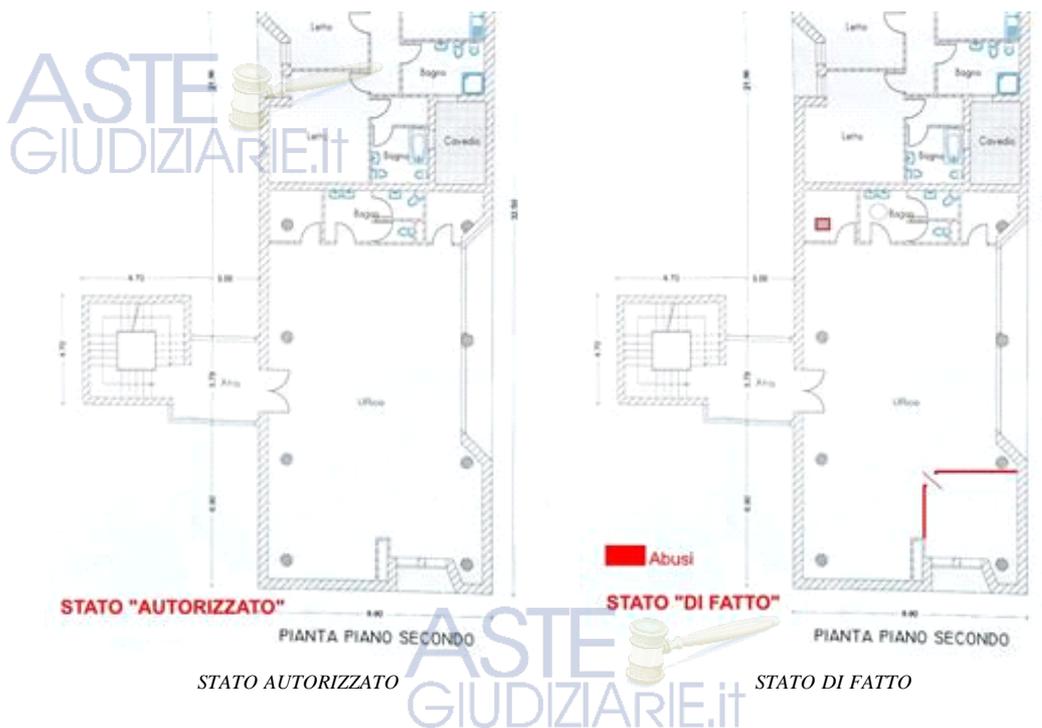
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico, oneri e sanzione: : €3.000,00

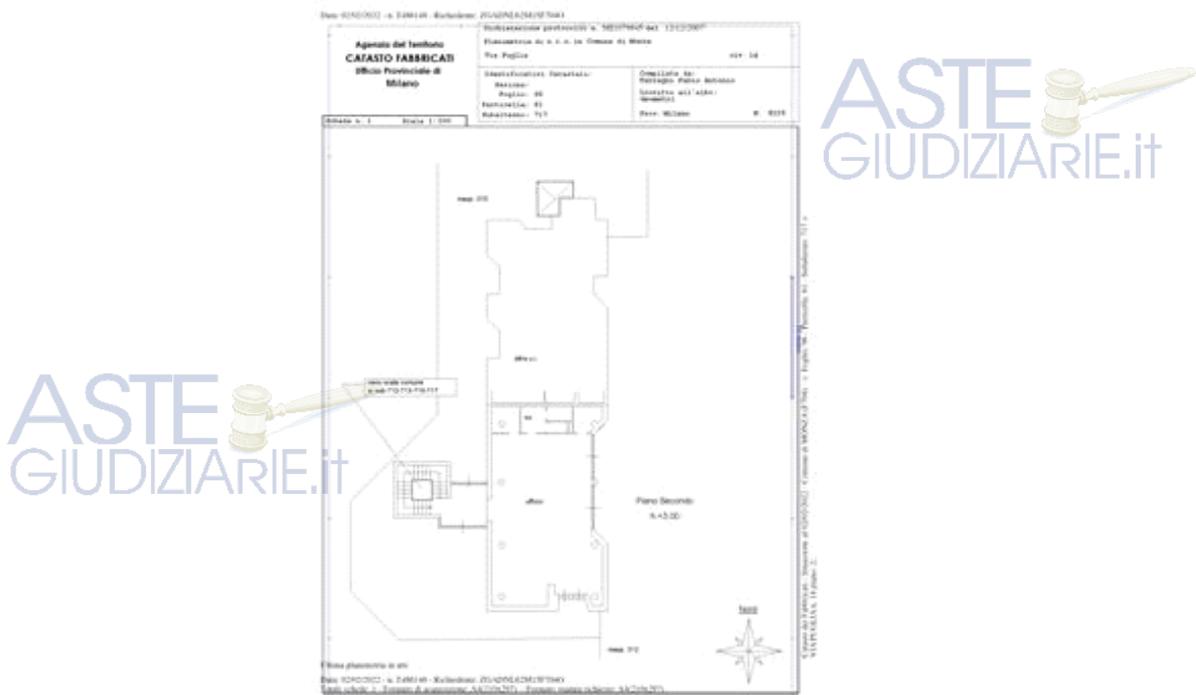
Tempi necessari per la regolarizzazione: Medi

Questa situazione è riferita solamente a UFFICIO al subalterno 717 (mapp. 81).



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Scheda Catastale

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'attuale scheda catastale depositata riporta correttamente lo "stato di fatto autorizzato" ma risulta, in merito allo stato attuale, difforme e da aggiornare. (normativa di riferimento: Attuali normative U.T.E.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nuova scheda di denuncia catastale per diversa distribuzione degli spazi interni.

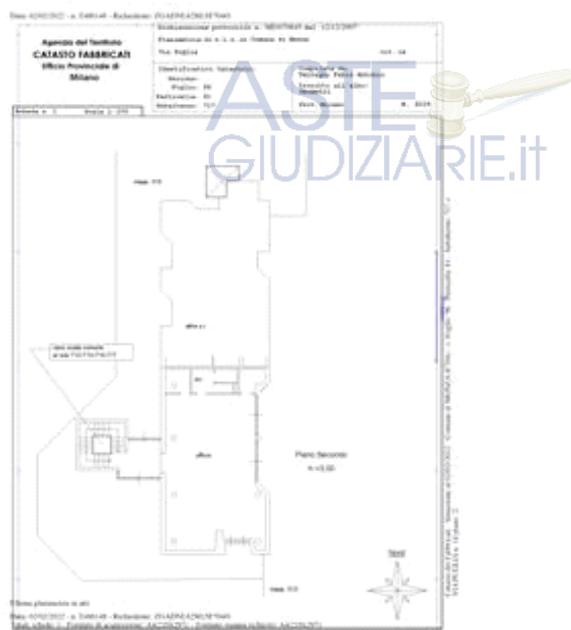
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico e oneri di presentazione: €500,00



Stato Di FATTO



Scheda CATASTALE

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONZA VIA PUGLIA, 14

**UFFICIO**

DI CUI AL PUNTO A

**ufficio** a MONZA via Puglia, 14, della superficie commerciale di **157,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

L'edificio ove sono poste le unità esaminate in edificio appositamente realizzato quale pertinenza dell'adiacente capannone industriale, con spazi destinati a diverse funzioni e destinazioni successivamente variati nella destinazione d'uso con apposita pratica edilizia. L'edificio, costituito da tre piani fuori terra ed uno seminterrato, è servito da due vani scala, senza ascensore; per il riscaldamento, che è di tipo centralizzato, vi è una "centrale termica" al piano interrato, con accesso autonomo. l'impianto di distribuzione del riscaldamento è in pessimo stato, di fatto assente.

L'unità esaminata (sub. 717) ha accesso dal vano scala posto sul lato "ovest" del fabbricato, attraverso il cortile al mappale 315, (che si presuppone, senza averne reperito certezza, comune alle unità costituenti la "palazzina uffici) comune alle unità servite. L'unità esaminata, ad uso ufficio, si presenta con un unico ampio spazio (divisibile) con antibagno e bagno. La pavimentazione si presenta prevalentemente in piastrelle di klinker, ad eccezione del bagno ove vi è pavimentazione e rivestimenti in piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni, prevalentemente di tipo "continuo/a nastro" hanno struttura in alluminio, con vetrocamera, senza protezione esterna. Le porte interne sono tamburate di tipo "cieco". Il riscaldamento, originariamente di tipo "centralizzato", è di fatto assente e appare che sia stato eseguito un impianto di tipo " autonomo", con l'implementazione del raffrescamento, con condizionatori " a split" interni. L'ufficio si presenta in discreto stato d'uso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo (3° f.t.), ha un'altezza interna di 297 cm..Identificazione catastale:

- foglio 96 particella 81 sub. 717 (catasto fabbricati), scheda VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/12/2008 protocollo n. MI1051204 in atti dal 12/12/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 115807.1/2008), categoria A/10, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 3.656,51 Euro, indirizzo catastale: Via Puglia, 14, piano: Secondo , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/12/2004 Trascrizione in atti dal 18/01/2005 Repertorio n.: 51458 Rogante: PICONE GIOVANNI Sede: LISSONE Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE (n. 1062.1/2005)  
Coerenze: In contorno orario da nord: Proprietà al sub. 716 , sub. 708 / mapp. 81, area al mapp. 315, pianerottolo su vano scala comune, area al mappale 315 ;

L'intero edificio sviluppa Quattro piani, Tre piani fuori terra, Uno piano interrato. Immobile costruito nel 1986.



PIANEROTTOLO - sub. 717

Pianerottolo/Atrio



VANO SCALA - sub. 717

Vano scala comune



BAGNI - sub. 717

Antibagno



INTERNO - sub. 717

INTERNO

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



INTERNO



INTERNO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



vista aerea edificio



esterno edificio



localizzazione satellitare della zona



Esterno edificio



perimetrazione edificio/immobili nel complesso



individuazione edificio nel complesso

SERVIZI

centro commerciale

farmacie

negozi al dettaglio

ospedale

palestra

polizia

supermercato

spazi verde



COLLEGAMENTI

autobus distante 300 mt

ferrovia distante 2,2 km.

superstrada distante 500 mt.

tangenziale distante 2,2 km.



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della  
media

esposizione:

nella media



luminosità:

nella media



panoramicità:

nella media



impianti tecnici:

scarso



stato di manutenzione generale:

scarso



servizi:

mediocre



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio ove sono poste le unità esaminate in edificio appositamente realizzato quale pertinenza dell'adiacente capannone industriale, con spazi destinati a diverse funzioni e destinazioni successivamente variati nella destinazione d'uso con apposita pratica edilizia. L'edificio, costituito da tre piani fuori terra ed uno seminterrato, è servito da due vani scala, senza ascensore; per il riscaldamento, che è di tipo centralizzato, vi è una "centrale termica" al piano interrato, con accesso autonomo. l'impianto di distribuzione del riscaldamento è in pessimo stato, di fatto assente.

L'unità esaminata (sub. 717) ha accesso dal vano scala posto sul lato "ovest" del fabbricato, attraverso il cortile al mappale 315, (che si presuppone, senza averne reperito certezza, comune alle unità costituenti la "palazzina uffici) comune alle unità servite. L'unità esaminata, ad uso ufficio, si presenta con un unico ampio spazio (divisibile) con antibagno e bagno. La pavimentazione si presenta prevalentemente in piastrelle di klinker, ad eccezione del bagno ove vi è pavimentazione e rivestimenti in piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni, prevalentemente di tipo "continuo/a nastro" hanno struttura in alluminio, con vetrocamera, senza protezione esterna. Le porte interne sono tamburate di tipo "cieco". Il riscaldamento, originariamente di tipo "centralizzato", è di fatto assente e appare che sia stato eseguito un impianto di tipo "autonomo", con l'implementazione del raffrescamento, con condizionatori "a split" interni. L'ufficio si presenta in discreto stato d'uso.

## Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* anta singola a battente realizzati in  
Struttura in alluminio . nnn

nella media



*pavimentazione interna:* realizzata in  
prevalentemente in piastrelle di klinker

nella media



*scaie:* due vani scala interni con rivestimento in  
lastre di marmo

nella media



## Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220 v.

scarso



*idrico:* sottotraccia

scarso



*termico:* originariamente di tipo centralizzato ma  
ora non funzionante e, di fatto, assente. con  
alimentazione in metano

## Delle Strutture:

*copertura:* a terrazzo costruita in laterocemento  
con impermeabilizzazione e in parte con copertura  
in "lamiera grecata".

mediocre



*scaie interne:* a rampe parallele realizzate in

nella media



cemento armato

strutture verticali: costruite in pilastri in cemento armato

nella media



ASTE GIUDIZIARIE.it



Vista esterna



Vista esterna



Vista esterna



Vista esterna



Vista esterna



Vista esterna



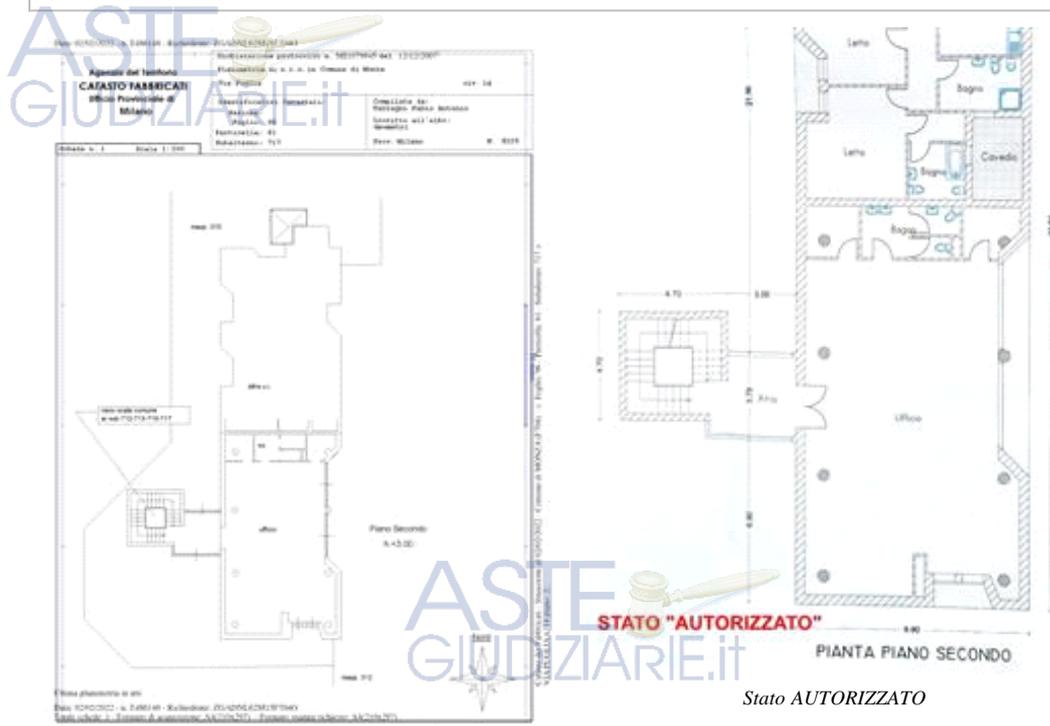
ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

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 - SUB. 717 - PIANO PRIMO	157,00	x	100 %	=	157,00
<b>Totale:</b>	<b>157,00</b>				<b>157,00</b>



Scheda Catastale



Stato DI FATTO

**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: 16/12/2014

Fonte di informazione: FALLIMENTO, 1/2014

Descrizione: A. BENI IMMOBILI - Negozio: mq. 675,73, con sala ristorante; annesso autosilo, mq. 93,10, ampia autorimessa, locale immondizia e disimpegno d'ingresso. B. AZIENDA in funzionamento, dedicato all'attività di ristorazione costituito da tutti i beni immateriali, quali avviamento e marchio, ed i beni materiali quali le attrezzature per la ristorazione, impianti, mobili, arredi e magazzino residuo; l'azienda in esercizio provvisorio ha attualmente in carico n. 7 dipendenti assunti con contratto a tempo indeterminato., 1

Indirizzo: Zona Triante Monza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.000.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 1.100.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 1.000.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 470.00 m

Numero Tentativi: 2

## COMPARATIVO 2



Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/01/2020

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1264/2016

Descrizione: ufficio della superficie commerciale di 115,93 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà. Immobile in contesto condominiale posto al piano primo sotto strada in parte adibito a ufficio ed in parte a laboratorio oltre a due servizi igienici. Altezza interna 3,15 al controsoffitto., 1

Indirizzo: Via Goldoni, 23/B Monza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 47.520,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 150.707,70 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 62.016,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 817.00 m

Numero Tentativi: 4

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 04/11/2014

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 886/2011

Descrizione: Ufficio: mq. 96,54, open space e posto auto doppio., 3

Indirizzo: Via TICINO, 30 Monza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 83.300,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 198.388,88 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 83.300,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 859.00 m

Numero Tentativi: 5

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 23/10/2018

Fonte di informazione: FALLIMENTO, 74/1986

Descrizione: Porzione di fabbricato di vecchia costruzione ad uso commerciale bar trattoria con annesso cantinato al piano T-1-S1. , 1

Indirizzo: Viale Lombardia, 228 Monza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 52.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 93.775,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 52.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 889.00 m

Numero Tentativi: 2

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/04/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Fonte di informazione: portale di pubblicità Immobiliare - "Immobiliare.it" - Agenzia Immobiliare Valsecchi (Meda)

Descrizione: Ufficio Plurilocale - adiacenze Via Amati/Policlinico, ufficio dotato di due ingressi indipendenti. Ottime le condizioni interne complessive, con pavimentazione ed impianto elettrico come nuovi; ha una metratura complessiva di circa 170 metri quadrati

Indirizzo: Monza - Via Amati

Superfici principali e secondarie: 170

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 179.000,00 pari a 1.052,94 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 170.050,00 pari a 1.000,29 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/04/2023

Fonte di informazione: portale di pubblicità Immobiliare - "Immobiliare.it" - Agenzia Immobiliare Valsecchi (Meda)

Descrizione: Ufficio Plurilocale - adiacenze Via Amati/Policlinico, ufficio dotato di due ingressi indipendenti. Ottime le condizioni interne complessive, con pavimentazione ed impianto elettrico come nuovi; ha una metratura complessiva di circa 170 metri quadrati

Indirizzo: Monza - Via Amati

Superfici principali e secondarie: 170

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 179.000,00 pari a 1.052,94 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 170.050,00 pari a 1.000,29 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/04/2023

Fonte di informazione: portale di pubblicità Immobiliare - "Immobiliare.it" - Agenzia Immobiliare PRELIOS (Milano)

Descrizione: Monza, via Puglia, 14 - ampio ufficio di circa 130 mq al piano primo, con annesso un fabbricato di tipo produttivo/industriale. Pavimentazione in vinilico/parquet.

Indirizzo: Monza - Via Puglia, 14 ( medesimo edificio delle unità esaminate)

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 110.000,00 pari a 846,15 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 104.500,00 pari a 803,85 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/04/2023

Fonte di informazione: portale di pubblicità Immobiliare - "Immobiliare.it" - Agenzia Immobiliare REMAX (Varedo)

Descrizione: Ufficio - Studio in Vendita in Monza - via Gerolamo Borgazzi soluzione di circa 240 mq adibito ad ufficio. L'immobile si presenta interamente ristrutturato. predisposizione per un montacarichi ad uso esclusivo, da cui è possibile il secondo ingresso

Indirizzo: Monza - Via G. Borgazzi

Superfici principali e secondarie: 240

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 230.000,00 pari a 958,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 218.500,00 pari a 910,42 Euro/mq



#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Rilevazioni O.M.I. (osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2022 - Zona B3 / CENTRALE - Microzona 5 - (Macalle, Villorosi, Ferrovia, Dei Cappuccini, Biancomano) - Tipologia: UFFICI - Stato OTTIMO (27/04/2023)

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.950,00

Note: Zona B3 / CENTRALE - Microzona 5 - (Macalle, Villorosi, Ferrovia, Dei Cappuccini, Biancomano) - Tipologia: UFFICI - Stato OTTIMO

Rilevazioni C.C.I.A.A. - Camera di Commercio Industria e Artigianato (osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2022 - \_San Giuseppe - Campania - Romagna - Tipologia: UFFICI - Recenti (27/04/2023)

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.600,00

Note: Rilevazioni C.C.I.A.A. - Camera di Commercio Industria e Artigianato (osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2022 - \_San Giuseppe - Campania - Romagna - Tipologia: UFFICI - Recenti

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento ad immobili di similari condizioni e finiture, in ragione alla della tipologia ed alla consistenza dell'unità immobiliare esaminata, considerando l'ubicazione dello stabile nel territorio comunale, il grado di servizi disponibili oltre al grado di conservazione dello stabile stesso, si procede, in relazione alla superficie catastalmente rilevata, con l'applicazione del metodo sintetico comparativo mono-parametrico, parametrando il valore unitario sui prezzi di mercato in zona per immobili della fattispecie; ragionate anche in considerazione di indagini esperite presso operatori del settore e/o costruttori in zona nonché in base alle allegate quotazioni immobiliari (quotazioni immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate e dalla Camera di Commercio di Milano - Monza Brianza - Lodi) il sottoscritto tecnico è pervenuto alla valutazione di seguito espressa:

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 157,00 x 1.150,00 = **180.550,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 180.550,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 180.550,00**

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Con riferimento ad immobili di similari condizioni e finiture, in ragione alla della tipologia ed alla consistenza delle unità immobiliari esaminate, considerando l'ubicazione dello stabile nel territorio comunale, il grado di servizi commerciali e le strutture socio-comunali disponibili oltre al grado di conservazione dell'edificio ove sono inserite, si procede con l'applicazione del metodo sintetico comparativo mono-parametrico.



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano - comune di Monza, ufficio del registro di Monza , conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2^, ufficio tecnico di comune di Monza , agenzie: di zona , osservatori del mercato immobiliare quotazioni immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate e dalla Camera di Commercio di Milano- Monza Brianza-Lodi)

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	157,00	0,00	180.550,00	180.550,00
				<b>180.550,00 €</b>	<b>180.550,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'unità immobiliare esaminata non permette una comoda divisibilità.

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

**€ 3.500,00**

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

**€ 177.050,00**

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

Riduzione del valore del **15%** 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:

**€ 26.557,50**

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:

**€ 150.492,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 356/2021

**LOTTO 4**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A ufficio** a MONZA via Puglia, 14, della superficie commerciale di **121,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'edificio ove sono poste le unità esaminate è stato appositamente realizzato quale pertinenza dell'adiacente capannone industriale, con spazi destinati a diverse funzioni e destinazioni successivamente variati nella destinazione d'uso con apposita pratica edilizia. L'edificio, costituito da tre piani fuori terra ed uno seminterrato, è servito da due vani scala, senza ascensore; per il riscaldamento, che è di tipo centralizzato, vi è una "centrale termica" al piano interrato, con accesso autonomo. l'impianto di distribuzione del riscaldamento è in pessimo stato, di fatto assente.

L'unità esaminata (sub. 716) ha accesso dal vano scala posto sul lato "nord" del fabbricato, attraverso il cortile al mappale 315, (che si presuppone, senza averne reperito certezza, comune alle unità costituenti la "palazzina uffici") e comune alle unità servite. L'unità esaminata, ad uso ufficio, si presenta suddiviso in diversi locali e bagni e vi è un cavedio per l'aerazione e illuminazione dei locali adiacenti e per eventuali impianti. La pavimentazione si presenta in piastrelle di ceramica, come anche i rivestimenti delle pareti dei bagni. Gli infissi esterni hanno struttura in alluminio, con vetrocamera, alcune con tapparelle ed alcune senza protezione esterna. Le porte interne sono sostanzialmente assenti poichè asportate, come anche i sanitari nei bagni e parte degli elementi radianti del riscaldamento. Il riscaldamento, originariamente di tipo "centralizzato", è assente e si presuppone che sia stato effettuato un impianto di tipo " autonomo" , appare anche la predisposizione dell'impianto di climatizzazione con "split" interni. L'unità immobiliare si presenta in pessimo stato d'uso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo (3° f.t.), ha un'altezza interna di 297 cm..Identificazione catastale:

- foglio 96 particella 81 sub. 716 (catasto fabbricati), scheda VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/12/2008 protocollo n. MI1051204 in atti dal 12/12/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 115807.1/2008), categoria A/10, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 2.742,39 Euro, indirizzo catastale: Via Puglia, 14, piano: Secondo , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/12/2004 Trascrizione in atti dal 18/01/2005 Repertorio n.: 51458 Rogante: PICONE GIOVANNI Sede: LISSONE Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE (n. 1062.1/2005)

Coerenze: In contorno orario da nord: area al mappale 315, vano scala comune, sub. 708 / mapp. 81, sub. 717 / mapp. 81, area al mapp. 315;

L'intero edificio sviluppa Quattro piani, Tre piani fuori terra, Uno piano interrato. Immobile costruito nel 1986.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>121,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 111.450,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 94.732,50

Data della valutazione: 08/05/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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 20/06/2005 a firma di Notaio in Lissone - dr. G. Picone ai nn. 52368/17058 di repertorio, iscritta il 22/06/2005 a conservatoria Milano 2<sup>^</sup> ai nn. 22789/91790, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Garanzia di mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: € 5.200.000,00.

Importo capitale: € 10.400.000,00.

Durata ipoteca: sino al 30.09.2034.

La formalità è riferita solamente a RIMANGONO GRAVATI dall'ipoteca i beni identificati al fg. 96 - part.lla 81- sub.ni 713, 714, 716 e 717. .

Grava su intero fabbricato al fg. 14 - part.lla 81 - sub.ni. 1 e 2 sull'intera piena proprietà. Con atto di restrizione di beni del 23.10.2014, a rogito del Dott. Giovanni Picone, notaio in Lissone, ai nn. 65148/27363 e annotato il 12.11.2014 ai nn. 14484 rp./101385 rg., sono stati esclusi gli immobili identificati in Catasto Fabbricati al fg. 96 - part.lla 81 - sub. 719 graffato con part.lla 315 - sub. 704 e fg. 96 - part.lla 81 - sub. 712. Con atto di restrizione di beni del 11.04.2011 a rogito del Dott. Giovanni Picone Notaio in Lissone, ai nn. 62077/24949 e annotato il 15.04.2011 ai nn. 8808 rp./42940 rg. sono stati esclusi gli immobili identificati in Catasto Fabbricati fg. 96 - part.lla 333 - sub.ni 35 e 53. RIMANGONO GRAVATI dall'ipoteca i beni identificati al fg. 96- part.lla 81- sub.ni 713, 714, 716, 717. Inoltre, con atto di modifica di durata del rimborso del mutuo del 23.10.2014 a rogito del Dott. Giovanni Picone Notaio in Lissone, ai nn. 65147/27362 e annotato il 12.11.2014 ai nn. 14483 rp./101384 rg. la durata di ammortamento del mutuo viene protratta sino al 30.09.2034.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/04/2023 a firma di Notaio in Lissone Dott. G. PICONE ai nn. 65951/28014 di repertorio, iscritta il 27/11/2015 a conservatoria Milano 2<sup>^</sup> ai nn. 21194/118774, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di mutuo.

Importo ipoteca: 600.000,00.

Importo capitale: 300.000,00.

Durata ipoteca: 16 anni.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

La formalità è riferita solamente a immobili identificati in Catasto Fabbricati al fg. 96 - part.lla 81 - sub.ni 712, 713, 714 e 716 sulla intera piena proprietà

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

pignoramento, stipulata il 26/05/2021 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 616 di repertorio di repertorio, trascritta il 11/06/2021 a Conservatoria Milano 2<sup>a</sup> ai nn. 57133/84123, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobiliare.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati di MONZA: - fg. 96 - part.lla 81 - sub. 719 graffato con part.lla 315 - sub. 704, Via Puglia n. 14, piano S1 - Mq. 300 - Ctg. C/3 - Classe 3 - Rendita € 1.224,00; - fg. 96 - part.lla 81 - sub. 712, Via Puglia n. 14, piano T, vani 13, (Superficie Catastale Totale: Mq. 266) Ctg. A/10 - Classe 3 - Rendita €5.941,84; - fg. 96 - part.lla 81 - sub. 713, Via Puglia n. 14, piano T-S1, vani 13, (Superficie Catastale Totale: Mq. 267), Ctg. A/10 - Classe 3 - Rendita € 5.941,84; - fg. 96 - part.lla 81 - sub. 714, Via Puglia n. 14, piano 1, vani 5, (Superficie Catastale Totale: Mq. 99) - Ctg. A/10 - Classe 3 - Rendita €2.285,32; - fg. 96 - part.lla 81 - sub. 716, Via Puglia n. 14, piano 2, vani 6, (Superficie Catastale Totale: Mq. 121) - Ctg. A/10 - Classe 3 - Rendita €2.742,39; - fg. 96 - part.lla 81 - sub. 717, Via Puglia n. 14, piano 2, vani 8 (Superficie Catastale Totale: Mq. 157) - Ctg. A/10 - Classe 3 - Rendita €3.656,51; - fg. 96 - part.lla 333 - sub. 35, Via Puglia n. 12, piano S1, mq. 25 (Superficie Catastale Totale: Mq. 31) - Ctg. C/6, Classe 4 - Rendita €162,68; - fg. 96 - part.lla 333 - sub. 53, Via Puglia n. 12, piano S1, mq. 15 (Superficie Catastale Totale: Mq. 17) - Ctg. C/6 - Classe 4 - Rendita €97,61;

#### 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>€ 285,00</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>€ 378,27</b>
Ulteriori avvertenze:	

I dati riportati sono relativi al Bianco Consuntivo anno amministrativo 2021 e Bilancio preventivo 2022 (anno amministrativo corrispondente all'anno solare).

Amministratore: STUDIO OSVALDO MANGONE - Gestioni e Consulenze immobiliari - Via G. Papini, 3/C - MONZA (MB) - Telefono 039 / 230.37.63 - Fax 039 / 390.18.19;

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di Fusione per Incorporazione (dal 21/12/2004), con atto stipulato il 21/12/2004 a firma di Notaio in Lissone Dott. G. PICONE ai nn. 51458/16334 di repertorio, trascritto il 07/01/2005 a Conservatoria Milano 2<sup>a</sup> ai nn. 1062/1802.

I beni immobiliari pervennero da potere di: GM IMMOBILIARE S.R.L. CON UNICO SOCIO, sede in Milano – intera piena proprietà.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal

02/06/1981 fino al 03/12/2001), con atto stipulato il 02/06/1981 a firma di Notaio in Monza Dott. Antonio Mascheroni ai nn. 51690 di repertorio di repertorio, trascritto il 26/06/1981 a Conservatoria Milano 2^ ai nn. 31492/40091

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di Conferimento in Società (dal 03/12/2001 fino al 21/12/2004), con atto stipulato il 03/12/2001 a firma di Notaio in Parabiago - dr. Oreste CIRILLO ai nn. 5537 di repertorio di repertorio, trascritto il 27/12/2001 a Conservatoria Milano 2^ ai nn. 90818/146518.

I beni pervennero da potere di: GENERAL MACCHINE IMPIANTI s.r.l. ( sede in Monza – intera piena proprietà)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. P.E. 106/1986**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Per soprizzo di palazzina ufficio. , presentata il 20/09/1985 con il n. 11220/6237 di protocollo, rilasciata il 29/05/1986

Concessione Edilizia **N. P.E. 95/2002**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento di unità produttiva esistente in via Puglia, 14 , presentata il 19/07/1999 con il n. 272/99 di protocollo, rilasciata il 21/03/2002.

Il titolo è riferito solamente a Indicato come "corpo "C" nella planimetria generale del complesso.

- La concessione edilizia, su richiesta della s.r.l. , è stata prorogata al 21 marzo 2006; -Richiesta da parte di srl di voltura degli emanati provvedimenti edilizi alla General Macchine Impianti spa effettuata in data 21.03.2005;

Permesso di Costruire **N. P.E. 187/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Aumento dell'altezza interna all'edificio "C" ad uso industriale mediante formazione di nuova soletta di copertura; -Formazione di edificio industriale in luogo dei due edifici residenziali di pertinenza all'edificio industriale, presentata il 23/12/2002 con il n. 5216/02 di protocollo, rilasciata il 18/05/2004.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato "C" - (non pertinente con le unità esaminate).

Variante alla Concessione Edilizia 95/2002

Permesso di Costruire **N. P.E. 339/2006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di edificio ad uso produttivo ..... laboratorio ed ufficio di pertinenza;, presentata il 20/07/2005 con il n. 272705 di protocollo, rilasciata il 24/10/2006.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato "E" attuale residenza .

Per il rilascio di detto permesso di costruire è stato sottoscritto impegno per servitù ad uso pubblico di area al Comune, che l'ha accettata con delibera del G.C. n. 517 del 01.08.2006 a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, - E' stato sottoscritto atto d'obbligo unilaterale registrato A.d.E. "Monza 1" n. 5587/03;

Denuncia Inizio di Attività ai sensi dell'art. 22 7 DPR 380/2001 **N. P.E. - D.I.A. 1080/07** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di DIA di frazionamento di unità immobiliari esistenti con cambio d'uso senza aumento di superficie lorda di pavimento e con modeste modifiche interne;, presentata il 10/12/2007.

Il titolo è riferito solamente a Palazzina Uffici;

Permesso di Costruire **N. P.E. 413/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di nuovo edificio residenziale, presentata il 01/08/2008 con il n. 218/08 di protocollo, rilasciata il 02/12/2008.

Il titolo è riferito solamente a Pertinente alle unità immobiliari adibite ad autorimesse, .

- La P.E. 413/08 è data in variante al P.d.C. 339/2006; - Il Permesso di Costruire 83/2011 - richiesto il 17.12.2010 per "variazione di tavolati interni - spostamento centrale termica - lieve incremento di s.l.o. al piano terra; rilasciato il 24.03.2011 è richiesto in variante al P.d.C.413/2008;

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:****8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:****CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Costruzione di pareti interne per formazione locale non autorizzato con conseguente diversa distribuzione interna, oltre a "squadatura" di un pilastro rotondo nel ripostiglio (normativa di riferimento: Attuali norme edilizie da N.T.A. del vigente P.G.T.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Autorizzazione Edilizia in Sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico, oneri e sanzione: : €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Medi

Questa situazione è riferita solamente a UFFICIO al subalterno 716 (mapp. 81).



Scheda Catastale



Stato AUTORIZZATO





Stato "DI FATTO"

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

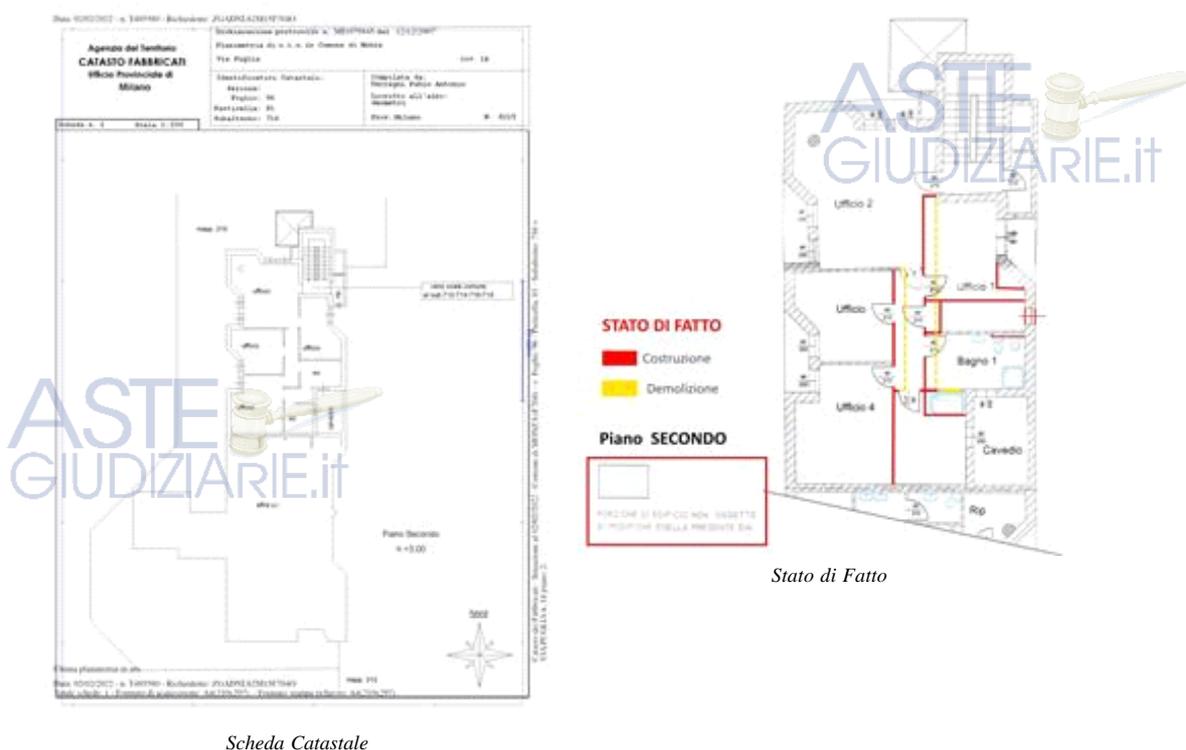
Sono state rilevate le seguenti difformità: L'attuale scheda catastale depositata riporta correttamente lo "stato di fatto autorizzato" ma risulta, in merito allo stato attuale, difforme e da aggiornare. (normativa di riferimento: Attuali normative U.T.E.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nuova scheda di denuncia catastale per diversa distribuzione degli spazi interni.

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

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico e oneri di presentazione: €500,00



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONZA VIA PUGLIA, 14

**UFFICIO**

DI CUI AL PUNTO A

**ufficio** a MONZA via Puglia, 14, della superficie commerciale di **121,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'edificio ove sono poste le unità esaminate è stato appositamente realizzato quale pertinenza dell'adiacente capannone industriale, con spazi destinati a diverse funzioni e destinazioni successivamente variati nella destinazione d'uso con apposita pratica edilizia. L'edificio, costituito da tre piani fuori terra ed uno seminterrato, è servito da due vani scala, senza ascensore; per il riscaldamento, che è di tipo centralizzato, vi è una "centrale termica" al piano interrato, con accesso autonomo. l'impianto di distribuzione del riscaldamento è in pessimo stato, di fatto assente.

L'unità esaminata (sub. 716) ha accesso dal vano scala posto sul lato "nord" del fabbricato, attraverso il cortile al mappale 315, (che si presuppone, senza averne reperito certezza, comune alle unità costituenti la "palazzina uffici") e comune alle unità servite. L'unità esaminata, ad uso ufficio, si presenta suddiviso in diversi locali e bagni e vi è un cavedio per l'aerazione e illuminazione dei locali adiacenti e per eventuali impianti. La pavimentazione si presenta in piastrelle di ceramica, come anche i rivestimenti delle pareti dei bagni. Gli infissi esterni hanno struttura in alluminio, con vetrocamera, alcune con tapparelle ed alcune senza protezione esterna. Le porte interne sono sostanzialmente assenti poichè asportate, come anche i sanitari nei bagni e parte degli

elementi radianti del riscaldamento. Il riscaldamento, originariamente di tipo "centralizzato", è assente e si presuppone che sia stato effettuato un impianto di tipo "autonomo", appare anche la predisposizione dell'impianto di climatizzazione con "split" interni. L'unità immobiliare si presenta in pessimo stato d'uso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo (3° f.t.), ha un'altezza interna di 297 cm..Identificazione catastale:

- foglio 96 particella 81 sub. 716 (catasto fabbricati), scheda VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/12/2008 protocollo n. MI1051204 in atti dal 12/12/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 115807.1/2008), categoria A/10, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 2.742,39 Euro, indirizzo catastale: Via Puglia, 14, piano: Secondo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/12/2004 Trascrizione in atti dal 18/01/2005 Repertorio n.: 51458 Rogante: PICONE GIOVANNI Sede: LISSONE Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE (n. 1062.1/2005)  
Coerenze: In contorno orario da nord: area al mappale 315, vano scala comune, sub. 708 / mapp. 81, sub. 717 / mapp. 81, area al mapp. 315;

L'intero edificio sviluppa Quattro piani, Tre piani fuori terra, Uno piano interrato. Immobile costruito nel 1986.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea dell'edificio

*vista aerea edificio*



Esterno edificio

*esterno edificio*



Localizzazione satellitare della zona

*localizzazione satellitare della zona*



Esterno edificio



Perimetrazione degli immobili nel complesso



Individuazione bene nel complesso

perimetrazione edificio/immobili nel complesso

individuazione edificio nel complesso

SERVIZI

centro commerciale

farmacie

negozi al dettaglio

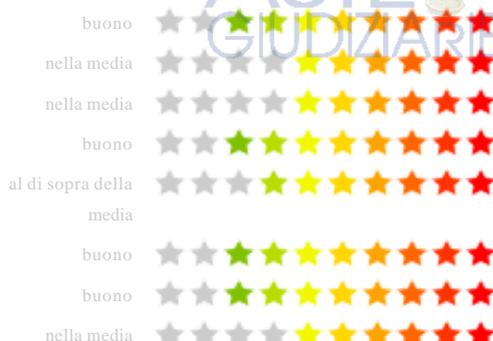
ospedale

palestra

polizia

supermercato

spazi verde



COLLEGAMENTI

autobus distante 300 mt

ferrovia distante 2,2 km.

superstrada distante 500 mt.

tangenziale distante 2,2 km.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio ove sono poste le unità esaminate è stato appositamente realizzato quale pertinenza dell'adiacente capannone industriale, con spazi destinati a diverse funzioni e destinazioni successivamente variati nella destinazione d'uso con apposita pratica edilizia. L'edificio, costituito da tre piani fuori terra ed uno seminterrato, è servito da due vani scala, senza ascensore; per il riscaldamento, che è di tipo centralizzato, vi è una "centrale termica" al piano interrato, con accesso autonomo. l'impianto di distribuzione del riscaldamento è in pessimo stato, di fatto assente.

L'unità esaminata (sub. 716) ha accesso dal vano scala posto sul lato "nord" del fabbricato, attraverso il cortile al mappale 315, (che si presuppone, senza averne reperito certezza, comune alle unità costituenti la "palazzina uffici") e comune alle unità servite. L'unità esaminata, ad uso ufficio, si presenta suddiviso in diversi locali e bagni, e vi è un cavedio per l'aerazione e illuminazione dei locali adiacenti e per eventuali impianti. La pavimentazione si presenta in piastrelle di ceramica, come anche i rivestimenti delle pareti dei bagni. Gli infissi esterni hanno struttura in alluminio, con vetrocamera, alcune con tapparelle ed alcune senza protezione esterna. Le porte interne sono sostanzialmente assenti poichè asportate, come anche i sanitari nei bagni e parte degli elementi radianti del riscaldamento. Il riscaldamento, originariamente di tipo "centralizzato", è



assente e si presuppone che sia stato effettuato un impianto di tipo " autonomo" , appare anche la predisposizione dell'impianto di climatizzazione con "split" interni. L'unità immobiliare si presenta in pessimo stato d'uso.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* anta singola a battente realizzati in Struttura in alluminio

*pavimentazione interna:* realizzata in prevalentemente in piastrelle di ceramica

*scale:* due vani scala interni con rivestimento in lastre di marmo

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220 v.. Sostanzialmente non vi sono fili elettrici infilati e non vi sono le prese.

*idrico:* sottotraccia

*termico:* originariamente di tipo centralizzato ma ora non funzionante e, di fatto, assente. con alimentazione in metano

Delle Strutture:

*copertura:* a terrazzo costruita in laterocemento con impermeabilizzazione e in parte con copertura in "lamiera grecata". . dalla presa visione dell'unità immobiliare si rilevano diverse infiltrazioni dal soffitto dovute da perdite della copertura .

*scale interne:* a rampe parallele realizzate in cemento armato

*strutture verticali:* costruite in pilastri in cemento armato



Vista esterna



Vista esterna



Vista esterna



Vista esterna



Vista esterna



Vista esterna

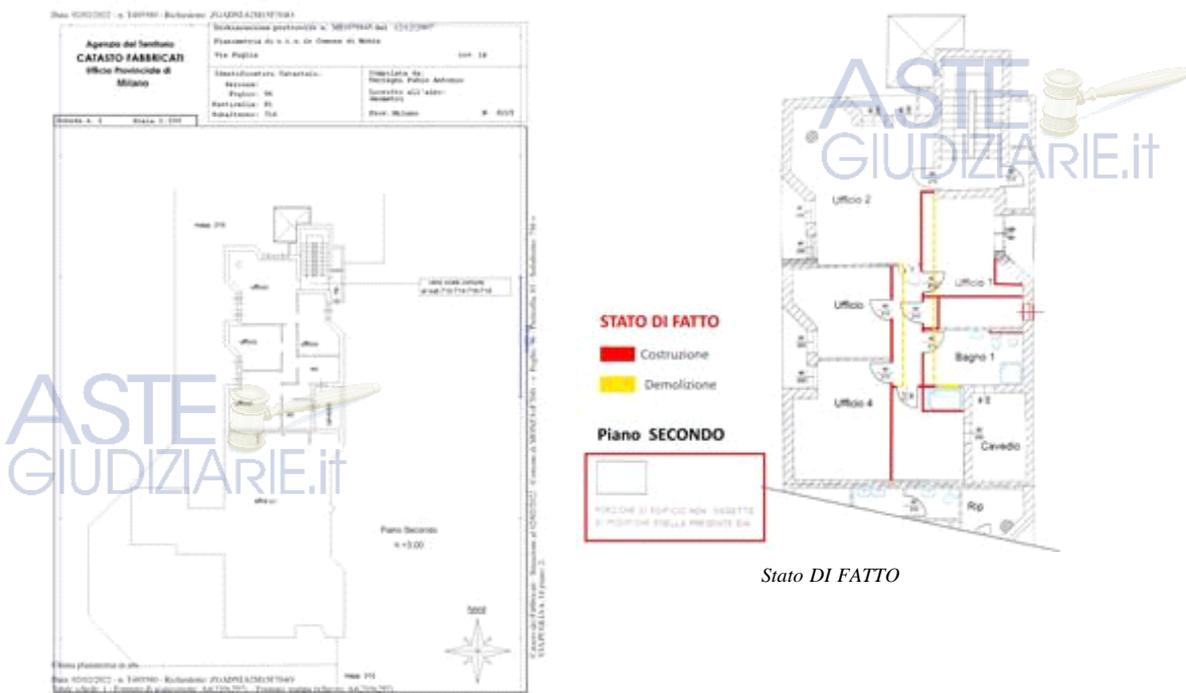


CONSISTENZA:

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 - SUB. 716 - Piano PRIMO	121,00	x	100 %	=	121,00
<b>Totale:</b>	<b>121,00</b>				<b>121,00</b>



Scheda Catastale

Stato DI FATTO



Stato AUTORIZZATO

**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: 16/12/2014

Fonte di informazione: FALLIMENTO, 1/2014

Descrizione: A. BENI IMMOBILI - Negozio: mq. 675,73, con sala ristorante; annesso autosilo, mq. 93,10, ampia autorimessa, locale immondizia e disimpegno d'ingresso. B. AZIENDA in funzionamento, dedicato all'attività di ristorazione costituito da da tutti i beni immateriali, quali avviamento e marchio, ed i beni materiali quali le attrezzature per la ristorazione, impianti, mobili, arredi e magazzino residuo; l'azienda in esercizio provvisorio ha attualmente in carico n. 7 dipendenti assunti con contratto a tempo indeterminato., 1

Indirizzo: Zona Triante Monza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.000.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 1.100.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 1.000.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 470.00 m

Numero Tentativi: 2

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/01/2020

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1264/2016

Descrizione: ufficio della superficie commerciale di 115,93 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà. Immobile in contesto condominiale posto al piano primo sotto strada in parte adibito a ufficio ed in parte a laboratorio oltre a due servizi igienici. Altezza interna 3,15 al controsoffitto., 1

Indirizzo: Via Goldoni, 23/B Monza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 47.520,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 150.707,70 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 62.016,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 817.00 m

Numero Tentativi: 4

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 04/11/2014

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 886/2011

Descrizione: Ufficio: mq. 96,54, open space e posto auto doppio., 3

Indirizzo: Via TICINO, 30 Monza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 83.300,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 198.388,88 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 83.300,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 859.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 23/10/2018

Fonte di informazione: FALLIMENTO, 74/1986

Descrizione: Porzione di fabbricato di vecchia costruzione ad uso commerciale bar trattoria con annesso cantinato al piano T-1-S1. , 1

Indirizzo: Viale Lombardia, 228 Monza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 52.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 93.775,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 52.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 889.00 m

Numero Tentativi: 2



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/04/2023

Fonte di informazione: portale di pubblicità Immobiliare - "Immobiliare.it" - Agenzia Immobiliare Valsecchi (Meda)

Descrizione: Ufficio Plurilocale - adiacenze Via Amati/Policlinico, ufficio dotato di due ingressi indipendenti. Ottime le condizioni interne complessive, con pavimentazione ed impianto elettrico come nuovi; ha una metratura complessiva di circa 170 metri quadrat

Indirizzo: Monza - Via Amati

Superfici principali e secondarie: 170

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 179.000,00 pari a 1.052,94 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 170.050,00 pari a 1.000,29 Euro/mq



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/04/2023

Fonte di informazione: portale di pubblicità Immobiliare - "Immobiliare.it" - Agenzia Immobiliare Valsecchi (Meda)

Descrizione: Ufficio Plurilocale - adiacenze Via Amati/Policlinico, ufficio dotato di due ingressi indipendenti. Ottime le condizioni interne complessive, con pavimentazione ed impianto elettrico come nuovi; ha una metratura complessiva di circa 170 metri quadrat

Indirizzo: Monza - Via Amati

Superfici principali e secondarie: 170

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 179.000,00 pari a 1.052,94 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 170.050,00 pari a 1.000,29 Euro/mq



COMPARATIVO 7



Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/04/2023

Fonte di informazione: portale di pubblicità Immobiliare - "Immobiliare.it" - Agenzia Immobiliare PRELIOS (Milano)

Descrizione: Monza, via Puglia, 14 - ampio ufficio di circa 130 mq al piano primo, con annesso un fabbricato di tipo produttivo/industriale. Pavimentazione in vinilico/parquet.

Indirizzo: Monza - Via Puglia, 14 ( medesimo edificio delle unità esaminate)

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 110.000,00 pari a 846,15 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 104.500,00 pari a 803,85 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/04/2023

Fonte di informazione: portale di pubblicità Immobiliare - "Immobiliare.it" - Agenzia Immobiliare REMAX (Varedo)

Descrizione: Ufficio - Studio in Vendita in Monza - via Gerolamo Borgazzi soluzione di circa 240 mq adibito ad ufficio. L'immobile si presenta interamente ristrutturato. predisposizione per un montacarichi ad uso esclusivo, da cui è possibile il secondo ingresso

Indirizzo: Monza - Via G. Borgazzi

Superfici principali e secondarie: 240

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 230.000,00 pari a 958,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 218.500,00 pari a 910,42 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Rilevazioni O.M.I. (osservatorio del Mercato Immobiliare) -2°semestre 2022 - Zona B3 / CENTRALE - Microzona 5 - (Macalle, Villorosi, Ferrovia, Dei Cappuccini, Biancomano) - Tipologia: UFFICI - Stato OTTIMO (27/04/2023)

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.950,00

Note: Zona B3 / CENTRALE - Microzona 5 - (Macalle, Villorosi, Ferrovia, Dei Cappuccini, Biancomano) - Tipologia: UFFICI - Stato OTTIMO

Rilevazioni C.C.I.A.A. - Camera di Commercio Industria e Artigianato (osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2022 - \_San Giuseppe - Campania - Romagna - Tipologia: UFFICI - Recenti (27/04/2023)

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.600,00

Note: Rilevazioni C.C.I.A.A. - Camera di Commercio Industria e Artigianato (osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2°semestre 2022 - \_San Giuseppe - Campania - Romagna - Tipologia: UFFICI - Recenti

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento ad immobili di similari condizioni e finiture, in ragione alla della tipologia ed alla consistenza dell'unità immobiliare esaminata, considerando l'ubicazione dello stabile nel territorio comunale, il grado di servizi disponibili oltre al grado di conservazione dello stabile stesso, si procede, in relazione alla superficie catastalmente rilevata, con l'applicazione del metodo sintetico comparativo mono-parametrico, parametrando il valore unitario sui prezzi di mercato in zona per immobili della fattispecie; ragionate anche in considerazione di indagini esperite presso operatori del

settore e/o costruttori in zona nonché in base alle allegate quotazioni immobiliari (quotazioni immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate e dalla Camera di Commercio di Milano - Monza Brianza - Lodi) il sottoscritto tecnico è pervenuto alla valutazione di seguito espressa:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 121,00 x 950,00 = **114.950,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 114.950,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 114.950,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Con riferimento ad immobili di simili condizioni e finiture, in ragione della tipologia ed alla consistenza delle unità immobiliari esaminate, considerando l'ubicazione dello stabile nel territorio comunale, il grado di servizi commerciali e le strutture socio-comunali disponibili oltre al grado di conservazione dell'edificio ove sono inserite, si procede con l'applicazione del metodo sintetico comparativo mono-parametrico.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano - comune di Monza, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2<sup>a</sup>, ufficio tecnico di comune di Monza, agenzie di zona, osservatori del mercato immobiliare quotazioni immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate e dalla Camera di Commercio di Milano- Monza Brianza-Lodi)

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	121,00	0,00	114.950,00	114.950,00
				<b>114.950,00 €</b>	<b>114.950,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'unità immobiliare esaminata non permette una comoda divisibilità.

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 111.450,00

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

Riduzione del valore del **15%** 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: € 16.717,50

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: € 94.732,50



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 356/2021

**LOTTO 5**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **laboratorio artigianale** a MONZA via Puglia, 14, della superficie commerciale di **300,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'edificio ove sono poste le unità esaminate è stato appositamente realizzato quale pertinenza dell'adiacente capannone industriale, con spazi destinati a diverse funzioni e destinazioni successivamente variati nella destinazione d'uso con apposita pratica edilizia. L'edificio, costituito da tre piani fuori terra ed uno seminterrato, è servito da due vani scala, senza ascensore; per il riscaldamento, che è di tipo centralizzato, vi è una "centrale termica" al piano interrato, con accesso autonomo. L'impianto di distribuzione del riscaldamento è in pessimo stato e di fatto assente.

L'unità esaminata (sub. 719) con destinazione "LABORATORIO" ha accesso principale, carraio e pedonale, dal cortile ribassato/corsello manovra, ad uso esclusivo, raggiungibile con apposito scivolo carraio, dal lato "nord" del fabbricato, attraverso il cortile al mappale 315, (che si presuppone, senza averne reperito certezza, comune alle unità costituenti la "palazzina uffici"). L'unità esaminata, ad uso Laboratorio, si presenta suddiviso un locale principale, con un accesso carraio e due pedonali dal "cortile ribassato" ad uso esclusivo, oltre che due locali "laboratorio", usati di fatto come uffici dell'attività, e due vani adibiti a bagno, w.c. e docce. La pavimentazione si presenta prevalentemente in piastrelle in gres "rosso" (dim. 7,5x 15) mentre i rivestimenti delle pareti dei servizi sono realizzati con piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni hanno struttura in alluminio, con vetrocamera, con "sbarre anti intrusione" come protezione esterna. L'ingresso carraio ha portone con serranda avvolgibile in lamiera zincata. Le porte interne sono di tipo "cieco", tamburate, impialacciate "noce". Il riscaldamento, originariamente di tipo "centralizzato", è stato effettuato con un impianto di tipo "autonomo" ed elementi aerei "soffianti 7 termoconvettori" con termosifoni in alluminio, di tipo "elettrico" posti nei bagni. L'unità immobiliare, in base alla destinazione d'uso, si presenta in discreto stato d'uso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato (S1), ha un'altezza interna di 350 cm..Identificazione catastale:

- foglio 96 particella 81 sub. 719 (catasto fabbricati), scheda VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/12/2008 protocollo n. MI1051204 in atti dal 12/12/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 115807.1/2008), categoria C/3, classe 3, consistenza 300 mq, rendita 1.224,00 Euro, indirizzo catastale: Via Puglia, 14, piano: Seminterrato - S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/12/2004 Trascrizione in atti dal 18/01/2005 Repertorio n.: 51458 Rogante: PICONE GIOVANNI Sede: LISSONE Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE (n. 1062.1/2005)

Coerenze: In contorno orario da nord ( compreso il graffato sub. 7047 map. 315: area al mappale 315, centrale termica comune, vano scala comune e " bocca di lupo" su vano scala centrale termica; fabbricato al sub. 708/mapp. 81; unità al sub. 713, area al mappale 315.

Nella visura catastale l'unità "principale " (sub. 719) risulta graffata con il l'unità al fg. 96 - mappale 315 - sub. 704, costituito dall'area scoperta adiacente al laboratorio individuata al " cortile ribassato / corsello " e scivolo di accesso.

L'intero edificio sviluppa Quattro piani, Tre piani fuori terra, Uno piano interrato. Immobile costruito nel 1986.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	300,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 101.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 86.275,00
Data della valutazione:	08/05/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo Ai sensi dell'art. 27 - L. 392/78 -Usi Diversi das, stipulato il 15/04/2021, con scadenza il 15/04/2027, registrato il 12/05/2021 a Monza - ai nn. N. 3485 SERIE 3T - ID Telematico:TNT21T003485000WE ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 6.000,00 annui.

**Note:**

- il contratto di locazione riporta, quale accordo tra le parti, che il canone di locazione dei primi 24 mesi sia usato ai fini del rifacimento da parte del conduttore, dell'impianto elettrico e dell'impianto di riscaldamento e della caldaia.

- le spese di amministrazione e "delle utenze" private, competenti al conduttore, sono escluse dal canone di locazione riportato nel contratto di locazione.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da RC IDRO s.r.l. (sede in Monza, via E. Toti, 29 - c.f./p. iva: 09148730964) con l'importo dichiarato di € 6.000,00 annuali. Con l'applicazione del metodo sintetico comparativo mono-parametrico, parametrando il valore unitario anche sui prezzi di mercato in zona per immobili della fattispecie e residenziali ed anche in base ad ufficiali quotazioni immobiliari (quotazione immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate e dalla Camera di Commercio della provincia) – che nello specificano, rispettivamente riportano:

- **Quotazioni O.M.I.:** Comune: MONZA - LOCAZIONE - Fascia/zona: Semicentrale/San Rocco - Codice zona: C3 - Tipologia LABORATORI - Tipo NORMALE: Valore di Mercato (€/mq. x mese) min. € 4,20 - max. €5,50;

- **Quotazioni C.C.I.A.A.:** Comune: MONZA - LOCAZIONE - Fascia/zona: San Giuseppe - Campania - Romagna – Tipologia: LABORATORI NORMALE - Valore di Mercato (€/mq. x anno) min. € 35,00 - max. € 40,00;

In merito a quanto sinteticamente esposto il sottoscritto tecnico, con la considerazione dei valori minimi osservati dalle rilevazioni richiamate, è pervenuto alla valutazione che l'unità immobiliare esaminata possa avere un valore di locazione annuo, escluse spese condominiali di competenza, compreso tra € 10.500,00 e € 19.800,00;

in considerazione dello stato di degrado dell'edificio ove è inserita l'unità immobiliare e le condizioni degli impianti installati si ritiene coerente diminuire tali importi citati del 25 % (venticinque per cento) il valore di locazione annuale ritenendolo, così calcolato, quale coerente canone annuo per i beni sottoposti a pignoramento, fatto salvo quanto citato dal comma 3 - art. 2923 - del C.C..

**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 08/09/2009 a firma di Notaio in Lissone dr. G. Picone ai nn. 59555/22852 di repertorio, iscritta il 10/09/2009 a Conservatoria Milano 2<sup>a</sup> ai nn. 234347118640, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di finanziamento .

Importo ipoteca: 17.400.000,00.

Importo capitale: 8.700.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Sono gravati dall'ipoteca i beni identificati al fg. 96 - part.IIa 333 - sub.ni 35 e 53..

Grava sull'immobile identificato in Catasto Terreni fg. 96 - part.IIa 314 area urbana (poi identificata come part. 333) sulla intera piena proprietà. Con atto di frazionamento dell'11.04.2011 a rogito del Dott. Giovanni Picone Notaio in Lissone , ai nn. 62078/24950 e annotato in data 04.05.2011 ai nn. 10159 rp./50027 rg.; l'ipoteca è stata frazionata in quote: il sub. 53 è stato incluso nell'unità negoziale 12, mentre il sub. 35 nell'unità negoziale 31. Con atto di modifica di durata del rimborso del mutuo del 01.10.2014 a rogito del Dott. Giovanni Picone Notaio in Lissone, ai nn. 65098/27322 e annotato il 10.10.2014 nn. 12724 rp./89844 rg. la durata di ammortamento del mutuo viene stabilita sino al 31.12.2045.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/10/2014 a firma di Notaio in Lissone Dott. G. PICONE ai nn. 65097/27321 di repertorio, iscritta il 09/10/2014 a conservatoria Milano 2<sup>a</sup> ai nn. 15520/89576, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di mutuo.

Importo ipoteca: 700.000,00.

Importo capitale: 350.000,00.

Durata ipoteca: 19 anni e 6 mesi.

La formalità è riferita solamente a Immobile identificato in Catasto Fabbricati al fg. 96 - part.IIa 81 - sub. 719 graffato con part.IIa 315 sub. 704 sulla intera piena proprietà.sulla intera piena proprietà.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/05/2021 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 616 di repertorio di repertorio, trascritta il 11/06/2021 a Conservatoria Milano 2<sup>a</sup> ai nn. 57133/84123, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobiliare.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati di MONZA: - fg. 96 - part.IIa 81 - sub. 719 graffato con part.IIa 315 - sub. 704, Via Puglia n. 14, piano S1 - Mq. 300 - Ctg. C/3 - Classe 3 - Rendita € 1.224,00; - fg. 96 - part.IIa 81 - sub. 712, Via Puglia n. 14, piano T, vani 13, (Superficie Catastale Totale: Mq. 266) Ctg. A/10 - Classe 3 - Rendita €5.941,84; - fg. 96 - part.IIa 81 - sub. 713, Via Puglia n. 14, piano T-S1, vani 13, (Superficie Catastale Totale: Mq. 267),Ctg. A/10 - Classe 3- Rendita € 5.941,84; - fg. 96 - part.IIa 81 - sub. 714, Via Puglia n. 14, piano 1, vani 5, (Superficie Catastale Totale: Mq. 99) -Ctg. A/10 - Classe 3 - Rendita €2.285,32; - fg. 96 - part.IIa 81 - sub. 716, Via Puglia n. 14, piano 2, vani 6, (Superficie Catastale Totale: Mq. 121) - Ctg. A/10 - Classe 3 - Rendita €2.742,39; - fg. 96 - part.IIa 81 - sub. 717, Via Puglia n. 14, piano 2, vani 8 (Superficie Catastale Totale: Mq. 157) -Ctg. A/10 - Classe 3 - Rendita €3.656,51; - fg. 96 - part.IIa 333 - sub. 35, Via Puglia n. 12, piano S1, mq. 25 (Superficie Catastale Totale: Mq. 31) - Ctg. C/6, Classe 4 - Rendita € 162,68; - fg. 96 - part.IIa 333 -



sub. 53, Via Puglia n. 12, piano S1, mq. 15 (Superficie Catastale Totale: Mq. 17) - Ctg. C/6 - Classe 4 - Rendita €97,61;

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:

I dati relativi alle gestioni condominiali riportati per le unità riportate nella presente relazione ma non per il presente lotto sono relativi al Bilancio Consuntivo anno amministrativo 2021 e Bilancio preventivo 2022 (anno amministrativo corrispondente all'anno solare) comunicato dall'amministratore protempore - STUDIO OSVALDO MANGONE - Gestioni e Consulenze immobiliari - Via G. Papini, 3/C - MONZA (MB) - Telefono 039 / 230.37.63 - Fax 039 / 390.18.19 - ma, come lo stesso amministratore indica nella comunicazione di accompagnamento dei bilanci inviati, non rileva alcuna unità immobiliare individuata con il subalterno 719 indicando che la stessa non è riportata nell'"anagrafe condominiale" e che eventualmente ne richiede comunicazione. La tabella millesimale relativa al riparto delle spese condominiali, se non riporta completamente le unità costituenti il condominio, dovrà essere riformulata.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di Fusione per Incorporazione (dal 21/12/2004), con atto stipulato il 21/12/2004 a firma di Notaio in Lissone Dott. G. PICONE ai nn. 51458/16334 di repertorio, trascritto il 07/01/2005 a Conservatoria Milano 2<sup>a</sup> ai nn. 1062/1802.

I beni immobiliari pervennero da potere di: GM IMMOBILIARE S.R.L. CON UNICO SOCIO, sede in Milano – intera piena proprietà.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 02/06/1981 fino al 03/12/2001), con atto stipulato il 02/06/1981 a firma di Notaio in Monza Dott. Antonio Mascheroni ai nn. 51690 di repertorio di repertorio, trascritto il 26/06/1981 a Conservatoria Milano 2<sup>a</sup> ai nn. 31492/40091

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di Conferimento in Società (dal 03/12/2001 fino al 21/12/2004), con atto stipulato il 03/12/2001 a firma di Notaio in Parabiago - dr. Oreste CIRILLO ai nn. 5537 di repertorio di repertorio, trascritto il 27/12/2001 a Conservatoria Milano 2<sup>a</sup> ai nn. 90818/146518.

I beni pervennero da potere di: GENERAL MACCHINE IMPIANTI s.r.l. ( sede in Monza – intera piena proprietà)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia **N. P.E. 106/1986**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Per soprizzo di palazzina ufficio. , presentata il 20/09/1985 con il n. 11220/6237 di protocollo, rilasciata il 29/05/1986

Concessione Edilizia **N. P.E. 95/2002**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento di unità produttiva esistente in via Puglia, 14 , presentata il 19/07/1999 con il n. 272/99 di protocollo, rilasciata il 21/03/2002.

Il titolo è riferito solamente a Indicato come "corpo "C" nella planimetria generale del complesso.

- La concessione edilizia, su richiesta della s.r.l. , è stata prorogata al 21 marzo 2006; -Richiesta da parte di Merkel Italia srl di voltura degli emanati provvedimenti edilizi alla General Macchine Impianti spa effettuata in data 21.03.2005;

Permesso di Costruire **N. P.E. 187/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Aumento dell'altezza interna all'edificio "C" ad uso industriale mediante formazione di nuova soletta di copertura; -Formazione di edificio industriale in luogo dei due edifici residenziali di pertinenza all'edificio industriale, presentata il 23/12/2002 con il n. 5216/02 di protocollo, rilasciata il 18/05/2004.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato "C" - (non pertinente con le unità esaminate).

Variante alla Concessione Edilizia 95/2002

Permesso di Costruire **N. P.E. 339/2006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di edificio ad uso produttivo ..... laboratorio ed ufficio di pertinenza;, presentata il 20/07/2005 con il n. 272705 di protocollo, rilasciata il 24/10/2006.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato "E" attuale residenza .

Per il rilascio di detto permesso di costruire è stato sottoscritto impegno per servitù ad uso pubblico di area al Comune, che l'ha accettata con delibera del G.C. n. 517 del 01.08.2006 a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, - E' stato sottoscritto atto d'obbligo unilaterale registrato A.d.E. "Monza 1" n. 5587/03;

Denuncia Inizio di Attività ai sensi dell'art. 22 7 DPR 380/2001 **N. P.E. - D.I.A. 1080/07** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di DIA di frazionamento di unità immobiliari esistenti con cambio d'uso senza aumento di superficie lorda di pavimento e con modeste modifiche interne;, presentata il 10/12/2007.

Il titolo è riferito solamente a Palazzina Uffici;

Permesso di Costruire **N. P.E. 413/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di nuovo edificio residenziale, presentata il 01/08/2008 con il n. 218/08 di protocollo, rilasciata il 02/12/2008.

Il titolo è riferito solamente a Pertinente alle unità immobiliari adibite ad autorimesse, .

- La P.E. 413/08 è data in variante al P.d.C. 339/2006; - Il Permesso di Costruire 83/2011 - richiesto il 17.12.2010 per "variazione di tavolati interni - spostamento centrale termica - lieve incremento di s.l.o. al piano terra; rilasciato il 24.03.2011 è richiesto in variante al P.d.C.413/2008;

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:****8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Demolizione non autorizzata di tavolati interni ed edificazione di tavolati interni, e bagno, non autorizzati. (normativa di riferimento: Attuali norme edilizie da N.T.A. del vigente P.G.T.)

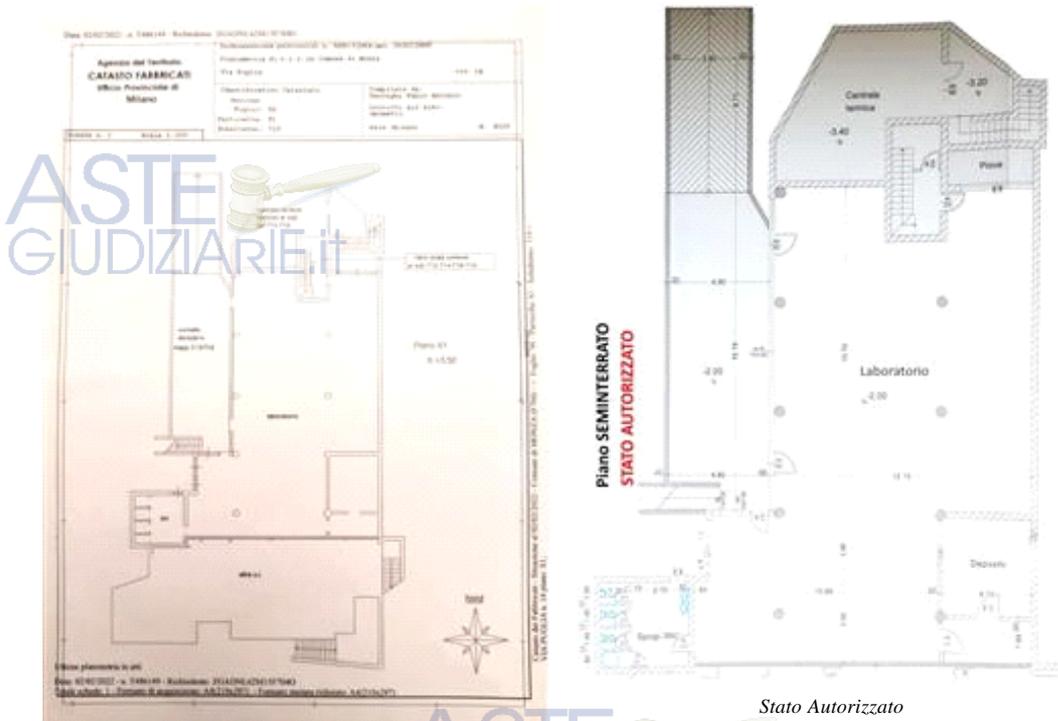
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Autorizzazione Edilizia in Sanatoria  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico, oneri e sanzione: : €3.000,00

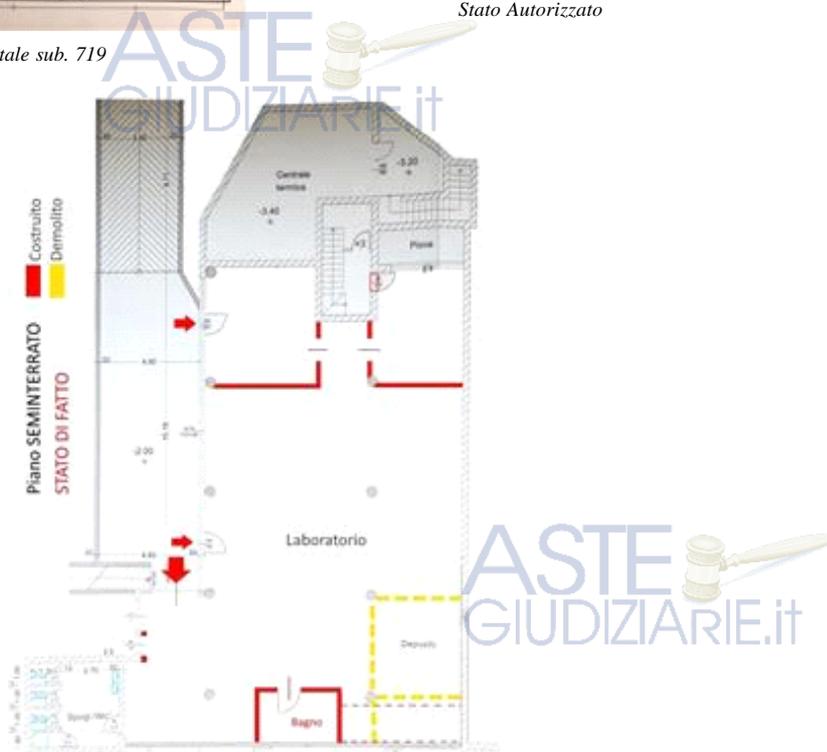
Tempi necessari per la regolarizzazione: Medi

Questa situazione è riferita solamente a UFFICIO al subalterno 719 (mapp. 81).



Scheda Catastale sub. 719

Stato Autorizzato



Stato " DI FATTO "



**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

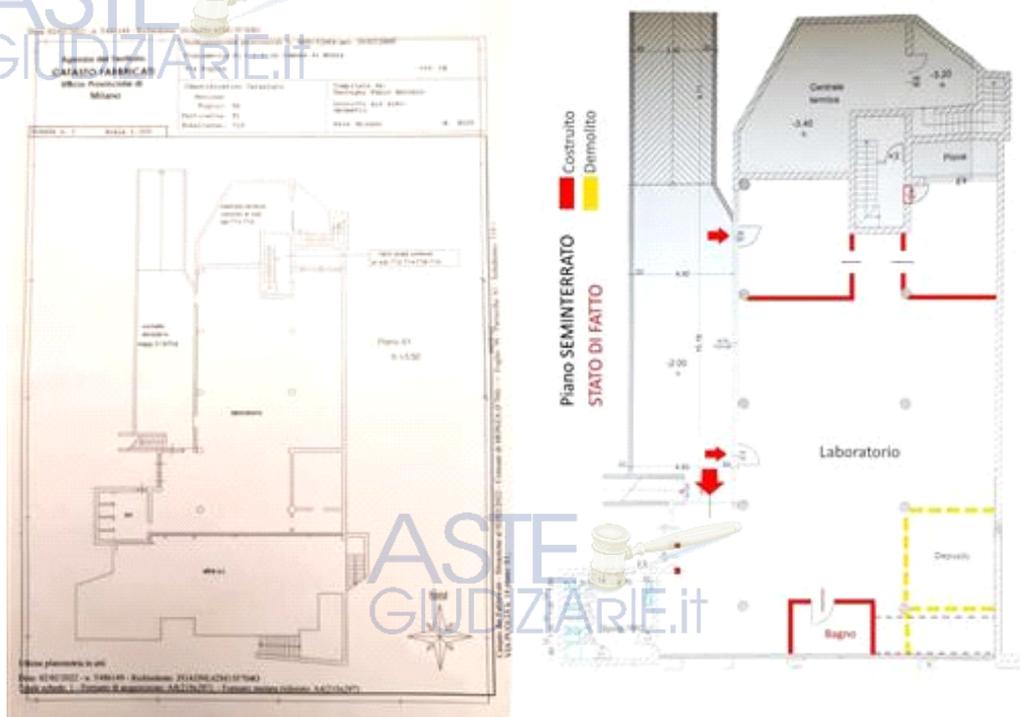
Sono state rilevate le seguenti difformità: L'attuale scheda catastale depositata riporta correttamente lo "stato di fatto autorizzato" ma risulta, in merito allo stato "di fatto", difforme e da aggiornare. (normativa di riferimento: Attuali normative U.T.E.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nuova scheda di denuncia catastale per diversa distribuzione degli spazi interni.

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

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico e oneri di presentazione: €500,00



Scheda Catastale

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

BENI IN MONZA VIA PUGLIA, 14

**LABORATORIO ARTIGIANALE**

DI CUI AL PUNTO A

**laboratorio artigianale** a MONZA via Puglia, 14, della superficie commerciale di **300,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'edificio ove sono poste le unità esaminate è stato appositamente realizzato quale pertinenza

dell'adiacente capannone industriale, con spazi destinati a diverse funzioni e destinazioni successivamente variati nella destinazione d'uso con apposita pratica edilizia. L'edificio, costituito da tre piani fuori terra ed uno seminterrato, è servito da due vani scala, senza ascensore; per il riscaldamento, che è di tipo centralizzato, vi è una "centrale termica" al piano interrato, con accesso autonomo. l'impianto di distribuzione del riscaldamento è in pessimo stato e di fatto assente.

L'unità esaminata (sub. 719) con destinazione "LABORATORIO" ha accesso principale, carraio e pedonale, dal cortile ribassato/corsello manovra, ad uso esclusivo, raggiungibile con apposito scivolo carraio, dal lato "nord" del fabbricato, attraverso il cortile al mappale 315, (che si presuppone, senza averne reperito certezza, comune alle unità costituenti la "palazzina uffici"). L'unità esaminata, ad uso Laboratorio, si presenta suddiviso un locale principale, con un accesso carraio e due pedonali dal "cortile ribassato" ad uso esclusivo, oltre che due locali "laboratorio", usati di fatto come uffici dell'attività, e due vani adibiti a bagno, w.c. e docce. La pavimentazione si presenta prevalentemente in piastrelle in gres "rosso" (dim. 7,5x 15) mentre i rivestimenti delle pareti dei servizi sono realizzati con piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni hanno struttura in alluminio, con vetrocamera, con "sbarre anti intrusione" come protezione esterna. L'ingresso carraio ha portone con serranda avvolgibile in lamiera zincata. Le porte interne sono di tipo "cieco", tamburate, impiallacciate "noce". Il riscaldamento, originariamente di tipo "centralizzato", è stato effettuato con un impianto di tipo "autonomo" ed elementi aerei "soffianti 7 termoconvettori" con termosifoni in alluminio, di tipo "elettrico" posti nei bagni. L'unità immobiliare, in base alla destinazione d'uso, si presenta in discreto stato d'uso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato (S1), ha un'altezza interna di 350 cm..Identificazione catastale:

- foglio 96 particella 81 sub. 719 (catasto fabbricati), scheda VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/12/2008 protocollo n. MI1051204 in atti dal 12/12/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 115807.1/2008), categoria C/3, classe 3, consistenza 300 mq, rendita 1.224,00 Euro, indirizzo catastale: Via Puglia, 14, piano: Seminterrato - S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/12/2004 Trascrizione in atti dal 18/01/2005 Repertorio n.: 51458 Rogante: PICONE GIOVANNI Sede: LISSONE Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE (n. 1062.1/2005)

Coerenze: In contorno orario da nord ( compreso il graffato sub. 7047 map. 315: area al mappale 315, centrale termica comune, vano scala comune e " bocca di lupo" su vano scala centrale termica; fabbricato al sub. 708/mapp. 81; unità al sub. 713, area al mappale 315.

Nella visura catastale l'unità "principale " (sub. 719) risulta graffata con il l'unità al fg. 96 - mappale 315 - sub. 704, costituito dall'area scoperta adiacente al laboratorio individuata al " cortile ribassato / corsello " e scivolo di accesso.

L'intero edificio sviluppa Quattro piani, Tre piani fuori terra, Uno piano interrato. Immobile costruito nel 1986.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea dell'edificio

vista aerea edificio



Esterno edificio

esterno edificio



localizzazione satellitare della zona



Esterno edificio



perimetrazione edificio/immobili nel complesso



individuazione edificio nel complesso

SERVIZI

- centro commerciale
- farmacie
- negozi al dettaglio
- ospedale
- palestra
  
- polizia
- supermercato
- spazi verde



- buono ★★☆☆☆☆
- nella media ★★☆☆☆☆
- nella media ★★☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆
- al di sopra della media ★★☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆
- nella media ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

- autobus distante 300 mt
  
- ferrovia distante 2,2 km.
- superstrada distante 500 mt.
- tangenziale distante 2,2 km.

- al di sopra della media ★★☆☆☆☆
- ottimo ★★☆☆☆☆
- ottimo ★★☆☆☆☆
- ottimo ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:

- nella media ★★☆☆☆☆
- al di sotto della media ★★☆☆☆☆
- al di sotto della media ★★☆☆☆☆
- al di sotto della media ★★☆☆☆☆
- mediocre ★★☆☆☆☆
- nella media ★★☆☆☆☆



servizi:

scarso 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio ove sono poste le unità esaminate è stato appositamente realizzato quale pertinenza dell'adiacente capannone industriale, con spazi destinati a diverse funzioni e destinazioni successivamente variati nella destinazione d'uso con apposita pratica edilizia. L'edificio, costituito da tre piani fuori terra ed uno seminterrato, è servito da due vani scala, senza ascensore; per il riscaldamento, che è di tipo centralizzato, vi è una "centrale termica" al piano interrato, con accesso autonomo. l'impianto di distribuzione del riscaldamento è in pessimo stato e di fatto assente.

L'unità esaminata (sub. 719) ,con destinazione d'uso " LABORATORIO", ha accesso principale, carraio e pedonale, dal cortile ribassato/corsello manovra, ad uso esclusivo, raggiungibile con apposito scivolo carraio, dal lato "nord" del fabbricato, attraverso il cortile al mappale 315, (che si presuppone, senza averne reperito certezza, comune alle unità costituenti la "palazzina uffici"). L'unità esaminata, ad uso Laboratorio, si presenta suddiviso un locale principale, con un accesso carraio e due pedonali dal "cortile ribassato" ad uso esclusivo, oltre che due locali " laboratorio", usati di fatto come uffici dell'attività, e due vani adibiti a bagno, w.c. e doccie. La pavimentazione si presenta prevalentemente in piastrelle in gres " rosso" (dim. 7,5x 15) mentre i rivestimenti delle pareti dei servizi sono realizzati con piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni hanno struttura in alluminio, con vetrocamera, con "sbarre anti intrusione" come protezione esterna. L'ingresso carraio ha portone con serranda avvolgibile in lamiera zincata. Le porte interne sono di tipo " cieco", tamburate, impiallacciate "noce". Il riscaldamento, originariamente di tipo "centralizzato", è stato effettuato con un impianto di tipo " autonomo" ed elementi aerei "termoconvettori" e con termosifoni in alluminio, di tipo " elettrico" posti nei bagni. L'unità immobiliare, in base alla destinazione d'uso, si presenta in discreto stato d'uso.

## Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* anta singola a battente realizzati in Struttura in alluminio con sbarre " anti intrusione"

mediocre 

*pavimentazione interna:* realizzata in prevalentemente in piastrelle di ceramica

scarso 

## Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220 v.

mediocre 

*idrico:* sottotraccia

scarso 

*termico:* originariamente di tipo centralizzato ma ora di tipo " autonomo" con elementi soffiati "aerei" e radiatori elettrici nei bagni con alimentazione in metano

al di sotto della media 

## Delle Strutture:

*copertura:* a terrazzo costruita in laterocemento con impermeabilizzazione e in parte con copertura in "lamiera grecata". . dalla presa visione dell'unità immobiliare si rilevano diverse infiltrazioni dal soffitto dovute da perdite della copertura .

mediocre 

*scale interne:* a rampe parallele realizzate in cemento armato

mediocre 

*strutture verticali:* costruite in pilastri in cemento armato

nella media 



Vista esterna



Vista esterna



Vista esterna



Vista esterna



Cortile/Corsello ribassato " ad uso esclusivo"



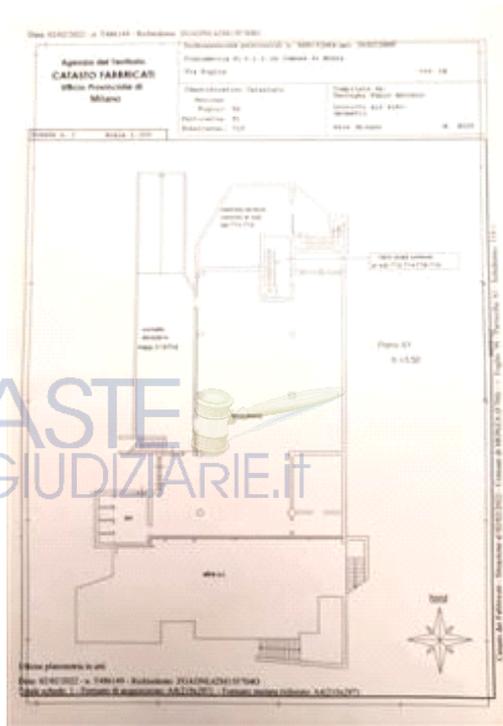
Scivolo

CONSISTENZA:

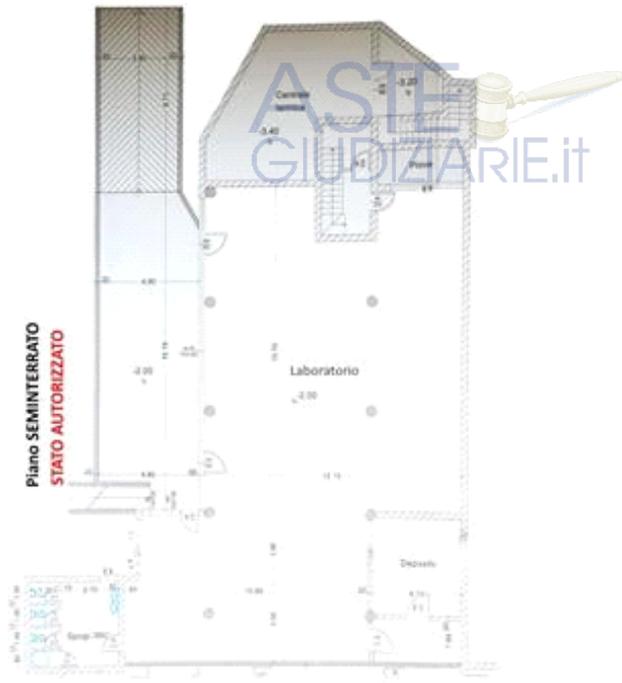
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
LABORATORIO - SUB. 719 - Piano SEMINTERRATO	300,00	x	100 %	=	300,00
<b>Totale:</b>	<b>300,00</b>				<b>300,00</b>



Scheda Catastale



Stato "AUTORIZZATO"



Vista ESTERNA e cortile ribassato uso esclusivo



Vista interna . locale principale

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/04/2023

Fonte di informazione: portale di pubblicità Immobiliare - "IDEALISTA" - Agenzia Immobiliare PUNTOCASA (Monza)

Descrizione: zona strategica - proponiamo all'interno di un contesto condominiale, laboratorio posto al piano interrato, di 300 mq. La soluzione è ideale per essere adibita come deposito per attività commerciale.

Indirizzo: Monza - San Rocco -Sant' Alessandro

Superfici principali e secondarie: 300

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 185.000,00 pari a 616,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 175.750,00 pari a 585,83 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/04/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Fonte di informazione: portale di pubblicità Immobiliare - "IDEALISTA" - Agenzia Immobiliare Studio SATTA (Monza)

Descrizione: Laboratorio/magazzino open space mq 230 - Accesso con cancello indipendente. Ufficio interno con servizio. Zona Viale Libertá - h 330 cm. Riscaldamento autonomo con termoconvettori. Spese condominiali €100,00 mensili. Libero subito.

Indirizzo: Monza - Libertá-Cristo Re

Superfici principali e secondarie: 230

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 109.250,00 pari a 475,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/04/2023

Fonte di informazione: portale di pubblicità Immobiliare - "IDEALISTA" - Agenzia Immobiliare Casa Brianza (Biassono)

Descrizione: laboratorio posto al piano interrato di una palazzina residenziale, composto da vano unico con un'altezza di 4,50m interni. Sono presenti gli impianti elettrici e di riscaldamento tramite fan coil. Possibilità di carico e scarico tramite il normale c

Indirizzo: Monza - San Rocco

Superfici principali e secondarie: 275

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 200.000,00 pari a 727,27 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 190.000,00 pari a 690,91 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARE:

Rilevazioni O.M.I. (osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2022 - Zona C3 / SEMICENTRALE - LABORATORIO (27/04/2023)

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 800,00

Note: Rilevazioni O.M.I. (osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2022 - Zona C3 / SEMICENTRALE - Semicentrale/San Rocco - LABORATORIO

Rilevazioni C.C.I.A.A. - Camera di Commercio Industria e Artigianato (osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2022 - \_San Giuseppe - Campania - Romagna - Tipologia: CAPANNONI - (27/04/2023)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 650,00

Note: Rilevazioni C.C.I.A.A. - Camera di Commercio Industria e Artigianato (osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2022 - \_San Giuseppe - Campania - Romagna - Tipologia: CAPANNONI

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento ad immobili di similari condizioni e finiture, in ragione alla della tipologia ed alla consistenza dell'unità immobiliare esaminata, considerando l'ubicazione dello stabile nel territorio comunale, il grado di servizi disponibili oltre al grado di conservazione dello stabile stesso, si procede, in relazione alla superficie catastalmente rilevata, con l'applicazione del metodo sintetico comparativo mono-parametrico, parametrando il valore unitario sui prezzi di mercato in zona per immobili della fattispecie; ragionate anche in considerazione di indagini esperite presso operatori del settore e/o costruttori in zona nonché in base alle allegate quotazioni immobiliari

(quotazioni immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate e dalla Camera di Commercio di Milano - Monza Brianza - Lodi) il sottoscritto tecnico è pervenuto alla valutazione di seguito espressa:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 300,00 x 350,00 = **105.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 105.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 105.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Con riferimento ad immobili di similari condizioni e finiture, in ragione alla della tipologia ed alla consistenza delle unità immobiliari esaminate, considerando l'ubicazione dello stabile nel territorio comunale, il grado di servizi commerciali e le strutture socio-comunali disponibili oltre al grado di conservazione dell' edificio ove sono inserite, si procede con l'applicazione del metodo sintetico comparativo mono-parametrico.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano - comune di Monza, ufficio del registro di Monza , conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2^, ufficio tecnico di comune di Monza , agenzie: di zona , osservatori del mercato immobiliare quotazioni immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate e dalla Camera di Commercio di Milano- Monza Brianza-Lodi)

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	laboratorio artigianale	300,00	0,00	105.000,00	105.000,00
				<b>105.000,00 €</b>	<b>105.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'unità immobiliare esaminata non permette una comoda divisibilità.

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 101.500,00

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

Riduzione del valore del **15%** 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: € 15.225,00

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: € 86.275,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 356/2021

## LOTTO 6

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

**A** ufficio a MONZA via Puglia, 14, della superficie commerciale di **267,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'edificio ove sono poste le unità esaminate in edificio appositamente realizzato quale pertinenza dell'adiacente capannone industriale, con spazi destinati a diverse funzioni e destinazioni successivamente variati nella destinazione d'uso con apposita pratica edilizia. L'edificio, costituito da tre piani fuori terra ed uno seminterrato, è servito da due vani scala, senza ascensore; per il riscaldamento, che è di tipo centralizzato, vi è una "centrale termica" al piano interrato, con accesso autonomo. l'impianto di distribuzione del riscaldamento è in pessimo stato, di fatto assente.

L'unità esaminata (sub. 713) ha accesso dal vano scala posto sul lato "ovest" del fabbricato, attraverso il cortile al mappale 315, (che si presuppone, senza averne certezza, comune alle unità costituenti la "palazzina uffici). L'unità esaminata, ad uso ufficio, si presenta suddiviso in più locali dei quali uno "principale" e prevalente nella superficie; oltre antibagni e bagni. La pavimentazione, in materiali differenziati, si presenta prevalentemente in lastre di granito, oltre che in legno, in "battuto di cemento e piastrelle di ceramica, come anche i rivestimenti, nei servizi igienici. Gli infissi esterni, prevalentemente di tipo "continuo/a nastro" hanno struttura in alluminio, con vetrocamera, senza protezione esterna. Le porte interne sono in legno, di tipo tamburato "cieco". Il riscaldamento, originariamente di tipo "centralizzato", non è funzionante e di fatto si può definire in cattivo stato di manutenzione ed è da considerare quasi assente, anche se vi sono dei radiatori in ghisa nei bagni ed elementi tipo fanciali nei locali ufficio. assente L'ufficio si presenta in discreto stato d'uso. L'ufficio ha un vano scala "a scendere" che lo collega con l'adiacente capannone, del quale ne è sostanzialmente, parte organica. Tale vano scala, nel confine con il capannone (sub. 708) è da separare dal capannone mediante parete di muratura. Lo spazio del piano interrato, adibito a spogliatoio, locale docce e locale bagni, ha accesso pedonale da vano scala privato esterno, raggiungibile dal cortile al mappale 315. Attualmente tale accesso non è liberamente raggiungibile in quanto è stato "inglobato", ritengo impropriamente dalla documentazione catastale rilevata, mediante recinzione costituita in parte da muretto di cemento e grigliato in ferro zincato ed in parte da cancello carraio (per un libero accesso è necessario demolire il muretto per avere quantomeno un'apertura pedonale). La porzione di fabbricato al piano seminterrato è costituita da locali "di servizio", di fatto, al capannone produttivo adiacente. Dal capannone adiacente è possibile accedere alla porzione interrata mediante vano scala interno al capannone, che è parte costitutiva della porzione del sub. 713. Attualmente le condizioni d'uso degli impianti in generale del piano si presentano in cattivo stato di manutenzione e, in particolare nel locale adibito a "spogliatoio", sono stati da tempo iniziati attività invasive di ristrutturazione, rendendo il luogo un cantiere. La pavimentazione è realizzata con piastrelle di klinker (tipo "cotto"- 7,5 x 15 cm.). In riguardo all'impianto di riscaldamento anche in questo livello si hanno radiatori in ghisa e fancoil. Gli infissi, in parte fuori terra ed in parte su "cavedio o bocca di lupo", hanno struttura in alluminio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Rialzato e Seminterrato (T / S1), ha un'altezza interna di (p.T) cm. 300 cm. - (p.S19 cm. 350 cm..Identificazione catastale:

- foglio 96 particella 81 sub. 713 (catasto fabbricati), scheda VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/12/2008 protocollo n. MI1051204 in atti dal 12/12/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 115807.1/2008), categoria A/10, classe 3, consistenza 13 vani, rendita 5.941,84 Euro, indirizzo catastale: Via Puglia, 14, piano: Terra / S1 ( Rialzato e Seminterrato), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/12/2004 Trascrizione in atti dal 18/01/2005 Repertorio n.: 51458 Rogante: PICONE GIOVANNI Sede: LISSONE Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA` PER

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

INCORPORAZIONE (n. 1062.1/2005)

Coerenze: In contorno orario da nord: - Piano RIALZATO: Proprietà al sub. 712 , sub. 708 / mapp. 81, area al mapp. 312 e 315, scala di accesso ( al p. rialzato), pianerottolo su vano scala comune; - Piano SEMINTERRATO: Proprietà al sub. 719 , sub. 708/mapp. 81, area al mapp. 312 e 315;

L'intero edificio sviluppa Quattro piani, Tre piani fuori terra, Uno piano interrato. Immobile costruito nel 1986.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	267,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 299.150,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 254.277,50
Data della valutazione:	08/05/2023

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

L'UNITA' VISIONATA E' LIBERA - Attualmente l'unità è occupata dalla proprietà dell'adiacente capannone ed è sostanzialmente usata come uffici del capannone stesso, la cui proprietà, a suo tempo, ha stipulato un preliminare di compravendita con la soc. s.r.l. ma il titolo non è opponibile a terzi in quanto non registrato e/o trascritto.

Si riscontra inoltre che parte del mappale 315, dal quale si accede al vano scala esterno per l'ingresso alla porzione seminterrata del subalterno 713 , è stato di fatto annesso al cortile del capannone (mapp. 312) effettuando l'avanzamento della recinzione allo stesso.

## 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 20/06/2005 a firma di Notaio in Lissone - dr. G. Picone ai nn. 52368/17058 di repertorio, iscritta il 22/06/2005 a conservatoria Milano 2<sup>a</sup> ai nn. 22789/91790, a favore

di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Garanzia di mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: € 5.200.000,00.

Importo capitale: € 10.400.000,00.

Durata ipoteca: sino al 30.09.2034.

La formalità è riferita solamente a RIMANGONO GRAVATI dall'ipoteca i beni identificati al fg. 96 - part.lla 81- sub.ni 713, 714, 716 e 717. .

Grava su intero fabbricato al fg. 14 - part.lla 81 - sub.ni. 1 e 2 sull'intera piena proprietà. Con atto di restrizione di beni del 23.10.2014, a rogito del Dott. Giovanni Picone, notaio in Lissone, ai nn. 65148/27363 e annotato il 12.11.2014 ai nn. 14484 rp./101385 rg., sono stati esclusi gli immobili identificati in Catasto Fabbricati al fg. 96 - part.lla 81 - sub. 719 graffato con part.lla 315 - sub. 704 e fg. 96 - part.lla 81 - sub. 712. Con atto di restrizione di beni del 11.04.2011 a rogito del Dott. Giovanni Picone Notaio in Lissone, ai nn. 62077/24949 e annotato il 15.04.2011 ai nn. 8808 rp./42940 rg. sono stati esclusi gli immobili identificati in Catasto Fabbricati fg. 96 - part.lla 333 - sub.ni 35 e 53. RIMANGONO GRAVATI dall'ipoteca i beni identificati al fg. 96- part.lla 81- sub.ni 713, 714, 716, 717. Inoltre, con atto di modifica di durata del rimborso del mutuo del 23.10.2014 a rogito del Dott. Giovanni Picone Notaio in Lissone, ai nn. 65147/27362 e annotato il 12.11.2014 nn.14483 rp./101384 rg. la durata di ammortamento del mutuo viene protratta sino al 30.09.2034.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/04/2023 a firma di Notaio in Lissone Dott. G. PICONE ai nn. 65951/28014 di repertorio, iscritta il 27/11/2015 a conservatoria Milano 2^ ai nn. 21194/118774, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di mutuo.

Importo ipoteca: 600.000,00.

Importo capitale: 300.000,00.

Durata ipoteca: 16 anni.

La formalità è riferita solamente a immobili identificati in Catasto Fabbricati al fg. 96 - part.lla 81 - sub.ni 712, 713, 714 e 716 sulla intera piena proprietà

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

pignoramento, stipulata il 26/05/2021 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 616 di repertorio di repertorio, trascritta il 11/06/2021 a Conservatoria Milano 2^ ai nn. 57133/84123, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobiliare.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati di MONZA: - fg. 96 - part.lla 81 - sub. 719 graffato con part.lla 315 - sub. 704, Via Puglia n. 14, piano S1 - Mq. 300 - Ctg. C/3 - Classe 3 - Rendita € 1.224,00; - fg. 96 - part.lla 81 - sub. 712, Via Puglia n. 14, piano T, vani 13, (Superficie Catastale Totale: Mq. 266) Ctg. A/10 - Classe 3 - Rendita €5.941,84; - fg. 96 - part.lla 81 - sub. 713, Via Puglia n. 14, piano T-S1, vani 13, (Superficie Catastale Totale: Mq. 267), Ctg. A/10 - Classe 3- Rendita € 5.941,84; - fg. 96 - part.lla 81 - sub. 714, Via Puglia n. 14, piano 1, vani 5, (Superficie Catastale Totale: Mq. 99) - Ctg. A/10 - Classe 3 - Rendita €2.285,32; - fg. 96 - part.lla 81 - sub. 716, Via Puglia n. 14, piano 2, vani 6, (Superficie Catastale Totale: Mq. 121) - Ctg. A/10 - Classe 3 - Rendita €2.742,39; - fg. 96 - part.lla 81 - sub. 717, Via Puglia n. 14, piano 2, vani 8 (Superficie Catastale Totale: Mq. 157) - Ctg. A/10 - Classe 3 - Rendita €3.656,51; - fg. 96 - part.lla 333 - sub. 35, Via Puglia n. 12, piano S1, mq. 25 (Superficie Catastale Totale: Mq. 31) - Ctg. C/6, Classe 4 - Rendita €162,68; - fg. 96 - part.lla 333 - sub. 53, Via Puglia n. 12, piano S1, mq. 15 (Superficie Catastale Totale: Mq. 17) - Ctg. C/6 - Classe 4 - Rendita €97,61;

#### 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:

**€ 640,00**



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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: € 887,50

Ulteriori avvertenze:

I dati riportati sono relativi al Bilancio Consuntivo anno amministrativo 2021 e Bilancio preventivo anno 2022 (anno amministrativo corrispondente all'anno solare).

Amministratore: STUDIO OSVALDO MANGONE - Gestioni e Consulenze immobiliari - Via G. Papini, 3/C - MONZA (MB) - Telefono 039 / 230.37.63 - Fax 039 / 390.18.19;

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di Fusione per Incorporazione (dal 21/12/2004), con atto stipulato il 21/12/2004 a firma di Notaio in Lissone Dott. G. PICONE ai nn. 51458/16334 di repertorio, trascritto il 07/01/2005 a Conservatoria Milano 2^ ai nn. 1062/1802.

I beni immobiliari pervennero da potere di: GM IMMOBILIARE S.R.L. CON UNICO SOCIO, sede in Milano – intera piena proprietà.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 02/06/1981 fino al 03/12/2001), con atto stipulato il 02/06/1981 a firma di Notaio in Monza Dott. Antonio Mascheroni ai nn. 51690 di repertorio di repertorio, trascritto il 26/06/1981 a Conservatoria Milano 2^ ai nn. 31492/40091

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di Conferimento in Società (dal 03/12/2001 fino al 21/12/2004), con atto stipulato il 03/12/2001 a firma di Notaio in Parabiago - dr. Oreste CIRILLO ai nn. 5537 di repertorio di repertorio, trascritto il 27/12/2001 a Conservatoria Milano 2^ ai nn. 90818/146518.

I beni pervennero da potere di: GENERAL MACCHINE IMPIANTI s.r.l. ( sede in Monza – intera piena proprietà)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. P.E. 106/1986, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Per soprallzo di palazzina ufficio. , presentata il 20/09/1985 con il n. 11220/6237 di protocollo, rilasciata il 29/05/1986

Concessione Edilizia N. P.E. 95/2002, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento di unità produttiva esistente in via Puglia, 14 , presentata il 19/07/1999 con il n. 272/99 di protocollo, rilasciata il 21/03/2002.

Il titolo è riferito solamente a Indicato come "corpo "C" nella planimetria generale del complesso.

- La concessione edilizia, su richiesta della s.r.l. , è stata prorogata al 21 marzo 2006; -Richiesta da parte srl di voltura degli emanati provvedimenti edilizi alla General Macchine Impianti spa effettuata in data 21.03.2005;

Permesso di Costruire N. P.E. 187/2004, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Aumento dell'altezza interna all'edificio "C" ad uso industriale mediante formazione di nuova soletta di copertura; -Formazione di edificio industriale in luogo dei due edifici residenziali di pertinenza all'edificio industriale, presentata il 23/12/2002 con il n. 5216/02 di protocollo, rilasciata il 18/05/2004.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato "C" - (non pertinente con le unità esaminate).  
Variante alla Concessione Edilizia 95/2002

Permesso di Costruire N. P.E. 339/2006, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di edificio ad uso produttivo ..... laboratorio ed ufficio di pertinenza;, presentata il 20/07/2005 con il n. 272705 di protocollo, rilasciata il 24/10/2006.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato "E" attuale residenza .

Per il rilascio di detto permesso di costruire è stato sottoscritto impegno per servitù ad uso pubblico di area al Comune, che l'ha accettata con delibera del G.C. n. 517 del 01.08.2006 a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, - E' stato sottoscritto atto d'obbligo unilaterale registrato A.d.E. "Monza I" n. 5587/03;

Denuncia Inizio di Attività ai sensi dell'art. 22 7 DPR 380/2001 N. P.E. - D.I.A. 1080/07 , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di DIA di frazionamento di unità immobiliari esistenti con cambio d'uso senza aumento di superficie lorda di pavimento e con modeste modifiche interne;, presentata il 10/12/2007.

Il titolo è riferito solamente a Palazzina Uffici;

Permesso di Costruire N. P.E. 413/2008 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di nuovo edificio residenziale, presentata il 01/08/2008 con il n. 218/08 di protocollo, rilasciata il 02/12/2008.

Il titolo è riferito solamente a Pertinente alle unità immobiliari adibite ad autorimesse, .

- La P.E. 413/08 è data in variante al P.d.C. 339/2006; - Il Permesso di Costruire 83/2011 - richiesto il 17.12.2010 per "variazione di tavolati interni - spostamento centrale termica - lieve incremento di s.l.o. al piano terra; rilasciato il 24.03.2011 è richiesto in variante al P.d.C.413/2008;

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Costruzione di pareti interne per formazione locali non autorizzati con conseguente diversa distribuzione interna. (normativa di riferimento: Attuali norme edilizie da N.T.A. del vigente P.G.T.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Autorizzazione in Sanatoria

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

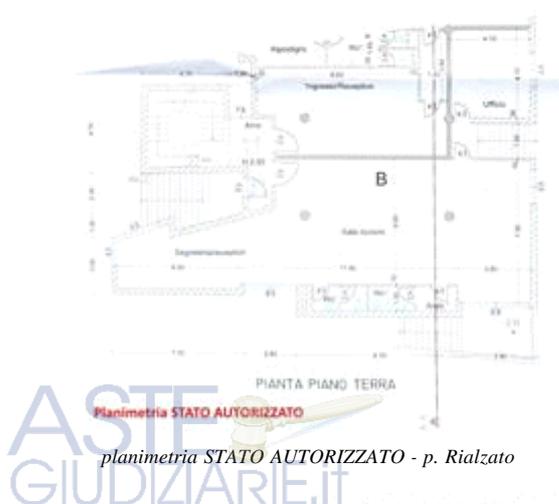
Costi di regolarizzazione:

- Tecnico, oneri e sanzione e impresa edile per separazione dall'adiacente subalterno 708 : :  
€2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Medi

Questa situazione è riferita solamente a UFFICIO al subalterno 713 (mapp. 81) porzione al Piano RIALZATO.

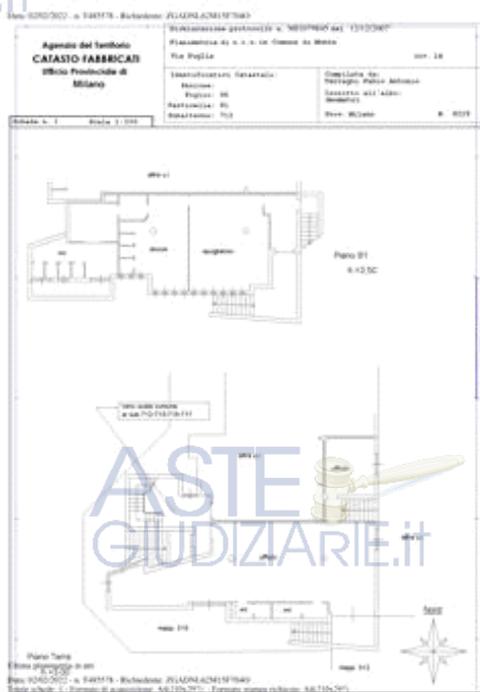
L'ufficio ha un vano scala "a scendere" che lo collega con l'adiacente capannone, del quale ne è sostanzialmente, parte organica. Tale vano scala, nel confine con il capannone (sub. 708) è da separare dal capannone mediante parete di muratura. Dai locali al piano Seminterrato, attraverso vano scala, si può raggiungere l'interno al capannone. Tale vano scala, per isolarlo come unità catastale dal capannone, è necessario eseguire una divisione fisica, quale ad esempio una soletta al livello della pavimentazione del piano terra del capannone.



planimetria STATO AUTORIZZATO - p. Rialzato



Planimetria STATO di FATTO - p. Rialzato



Scheda Catastale

**CRITICITÀ: MEDIA**

(normativa di riferimento: Attuali norme edilizie da N.T.A. del vigente P.G.T.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Autorizzazione in Sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

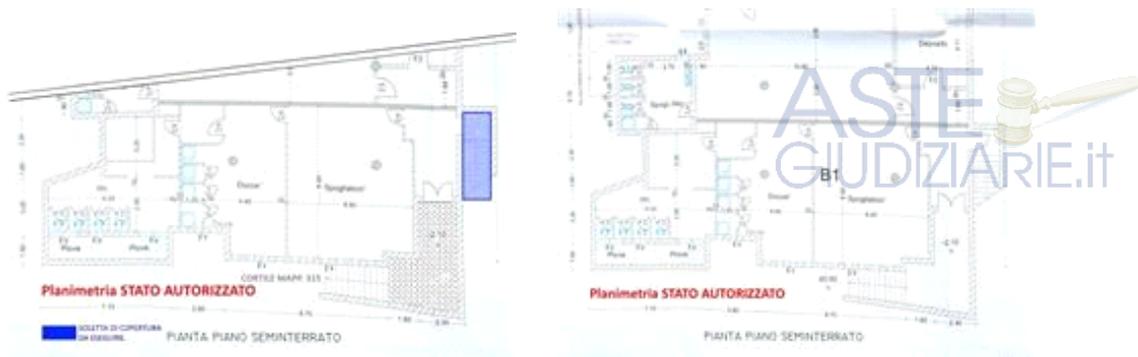
- Tecnico, oneri, sanzione e impresa edile per la soletta: : €4.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Medi

Questa situazione è riferita solamente a UFFICIO al subalterno 713 (mapp. 81) porzione al Piano SEMINTERRATO.

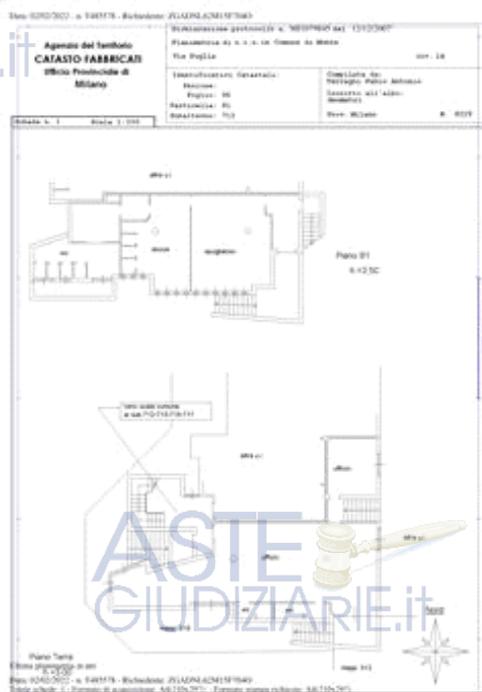
L'ufficio ha un vano scala "a salire" che lo collega con l'adiacente capannone, del quale ne è sostanzialmente, parte organica. Tale vano scala, nel confine con il capannone (sub. 708) è da separare dal capannone mediante soletta di copertura al livello del pavimentazione del capannone al sub. 708.





Planimetria STATO AUTORIZZATO con soletta divisoria - S1

Stato AUTORIZZATO



Scheda CATASTALE

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'attuale scheda catastale depositata riporta correttamente lo "stato di fatto autorizzato" ma risulta, in merito allo stato attuale, difforme e da aggiornare. (normativa di riferimento: Attuali normative U.T.E.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nuova scheda di denuncia catastale per diversa distribuzione degli spazi interni.

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

Costi di regolarizzazione:

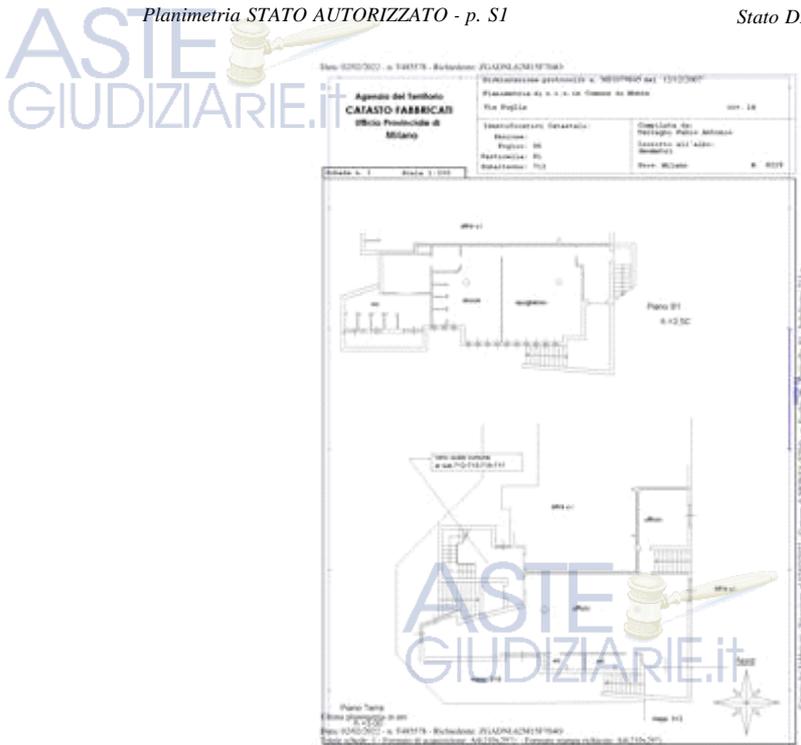
- Tecnico e oneri/diritti presentazione: €900,00





Planimetria STATO AUTORIZZATO - p. S1

Stato DI FATTO - p. Rialzato



Scheda Catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONZA VIA PUGLIA, 14

**UFFICIO**

DI CUI AL PUNTO A

**ufficio** a MONZA via Puglia, 14, della superficie commerciale di **267,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

L'edificio ove sono poste le unità esaminate in edificio appositamente realizzato quale pertinenza



dell'adiacente capannone industriale, con spazi destinati a diverse funzioni e destinazioni successivamente variati nella destinazione d'uso con apposita pratica edilizia. L'edificio, costituito da tre piani fuori terra ed uno seminterrato, è servito da due vani scala, senza ascensore; per il riscaldamento, che è di tipo centralizzato, vi è una "centrale termica" al piano interrato, con accesso autonomo. l'impianto di distribuzione del riscaldamento è in pessimo stato, di fatto assente.

L'unità esaminata (sub. 713) ha accesso dal vano scala posto sul lato "ovest" del fabbricato, attraverso il cortile al mappale 315, (che si presuppone, senza averne certezza, comune alle unità costituenti la "palazzina uffici). L'unità esaminata, ad uso ufficio, si presenta suddiviso in più locali dei quali uno "principale" e prevalente nella superficie; oltre antibagni e bagni. La pavimentazione, in materiali differenziati, si presenta prevalentemente in lastre di granito, oltre che in legno, in "battuto di cemento e piastrelle di ceramica, come anche i rivestimenti, nei servizi igienici. Gli infissi esterni, prevalentemente di tipo "continuo/a nastro" hanno struttura in alluminio, con vetrocamera, senza protezione esterna. Le porte interne sono in legno, di tipo tamburato "cieco". Il riscaldamento, originariamente di tipo "centralizzato", non è funzionante è di fatto si può definire in cattivo stato di manutenzione ed è da considerare quasi assente, anche se vi sono dei radiatori in ghisa nei bagni ed elementi tipo fancoili nei locali ufficio. assente L'ufficio si presenta in discreto stato d'uso. L'ufficio ha un vano scala "a scendere" che lo collega con l'adiacente capannone, del quale ne è sostanzialmente, parte organica. Tale vano scala, nel confine con il capannone (sub. 708) è da separare dal capannone mediante parete di muratura. Lo spazio del piano interrato, adibito a spogliatoio, locale docce e locale bagni, ha accesso pedonale da vano scala privato esterno, raggiungibile dal cortile al mappale 315. Attualmente tale accesso non è liberamente raggiungibile in quanto è stato "inglobato", ritengo impropriamente dalla documentazione catastale rilevata, mediante recinzione costituita in parte da muretto di cemento e grigliato in ferro zincato ed in parte da cancello carraio (per un libero accesso è necessario demolire il muretto per avere quantomeno un'apertura pedonale). La porzione di fabbricato al piano seminterrato è costituita da locali "di servizio", di fatto, al capannone produttivo adiacente. Dal capannone adiacente è possibile accedere alla porzione interrata mediante vano scala interno al capannone, che è parte costitutiva della porzione del sub. 713. Attualmente le condizioni d'uso degli impianti in generale del piano si presentano in cattivo stato di manutenzione e, in particolare nel locale adibito a "spogliatoio", sono stati da tempo iniziati attività invasive di ristrutturazione, rendendo il luogo un cantiere. La pavimentazione è realizzata con piastrelle di klinker (tipo "cotto"- 7,5 x 15 cm.). In riguardo all'impianto di riscaldamento anche in questo livello si hanno radiatori in ghisa e fancoil. Gli infissi, in parte fuori terra ed in parte su "cavedio o bocca di lupo", hanno struttura in alluminio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Rialzato e Seminterrato (T / S1), ha un'altezza interna di (p.T) cm. 300 cm. - (p.S19 cm. 350 cm..Identificazione catastale:

- foglio 96 particella 81 sub. 713 (catasto fabbricati), scheda VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/12/2008 protocollo n. MI1051204 in atti dal 12/12/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 115807.1/2008), categoria A/10, classe 3, consistenza 13 vani, rendita 5.941,84 Euro, indirizzo catastale: Via Puglia, 14, piano: Terra / S1 ( Rialzato e Seminterrato), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/12/2004 Trascrizione in atti dal 18/01/2005 Repertorio n.: 51458 Rogante: PICONE GIOVANNI Sede: LISSONE Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE (n. 1062.1/2005)

Coerenze: In contorno orario da nord: - Piano RIALZATO: Proprietà al sub. 712 , sub. 708 / mapp. 81, area al mapp. 312 e 315, scala di accesso ( al p. rialzato), pianerottolo su vano scala comune; - Piano SEMINTERRATO: Proprietà al sub. 719 , sub. 708/mapp. 81, area al mapp. 312 e 315;

L'intero edificio sviluppa Quattro piani, Tre piani fuori terra, Uno piano interrato. Immobile costruito nel 1986.



*INTERNO - p. Rialzato*



*INTERNO - p. Rialzato*



*INTERNO - p. Rialzato*



*INTERNO - p. Rialzato*



*INTERNO - p. Seminterrato*



*INTERNO - p. Seminterrato*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*vista aerea edificio*



*esterno edificio*



localizzazione satellitare della zona



Esterno edificio



perimetrazione edificio/immobili nel complesso



Vista accesso p. Interrato sub. 713

SERVIZI

- centro commerciale
- farmacie
- negozi al dettaglio
- ospedale
- palestra
  
- polizia
- supermercato
- spazi verde



COLLEGAMENTI

- autobus distante 300 mt
  
- ferrovia distante 2,2 km.
- superstrada distante 500 mt.
- tangenziale distante 2,2 km.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
  
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:



servizi:

mediocre



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio ove sono poste le unità esaminate in edificio appositamente realizzato quale pertinenza dell'adiacente capannone industriale, con spazi destinati a diverse funzioni e destinazioni successivamente variati nella destinazione d'uso con apposita pratica edilizia. L'edificio, costituito da tre piani fuori terra ed uno seminterrato, è servito da due vani scala, senza ascensore; per il riscaldamento, che è di tipo centralizzato, vi è una "centrale termica" al piano interrato, con accesso autonomo. l'impianto di distribuzione del riscaldamento è in pessimo stato, di fatto assente.

L'unità esaminata (sub. 713) ha accesso dal vano scala posto sul lato "ovest" del fabbricato, attraverso il cortile al mappale 315, (che si presuppone, senza averne certezza, comune alle unità costituenti la "palazzina uffici). L'unità esaminata, ad uso ufficio, si presenta suddiviso in più locali dei quali uno "principale" e prevalente nella superficie; oltre antibagni e bagni. La pavimentazione, in materiali differenziati, si presenta prevalentemente in lastre di granito, oltre che in legno, in "battuto di cemento e piastrelle di ceramica, come anche i rivestimenti, nei servizi igienici. Gli infissi esterni, prevalentemente di tipo "continuo/a nastro" hanno struttura in alluminio, con vetrocamera, senza protezione esterna. Le porte interne sono tamburate di tipo "cieco". Il riscaldamento, originariamente di tipo "centralizzato", non è funzionante e di fatto si può definire in cattivo stato di manutenzione ed è da considerare quasi assente, anche se vi sono dei radiatori in ghisa nei bagni ed elementi tipo fanciali nei locali ufficio. assente. L'ufficio si presenta in discreto stato d'uso. L'ufficio ha un vano scala "a scendere" che lo collega con l'adiacente capannone, del quale ne è sostanzialmente, parte organica. Tale vano scala, nel confine con il capannone (sub. 708) è da separare dal capannone mediante parete di muratura. Lo spazio del piano interrato, adibito a spogliatoio, locale docce e locale bagni, ha accesso pedonale da vano scala privato esterno, raggiungibile dal cortile al mappale 315. Attualmente tale accesso non è liberamente raggiungibile in quanto è stato "inglobato", ritengo impropriamente dalla documentazione catastale rilevata, mediante recinzione costituita in parte da muretto di cemento e grigliato in ferro zincato ed in parte da cancello carraio (per un libero accesso è necessario demolire il muretto per avere quantomeno un'apertura pedonale). La porzione di fabbricato al piano seminterrato è costituita da locali "di servizio", di fatto, al capannone produttivo adiacente. Dal capannone adiacente è possibile accedere alla porzione interrata mediante vano scala interno al capannone, che è parte costitutiva della porzione del sub. 713. Attualmente le condizioni d'uso degli impianti in generale del piano si presentano in cattivo stato di manutenzione e, in particolare nel locale adibito a "spogliatoio", sono stati da tempo iniziati attività invasive di ristrutturazione, rendendo il luogo un cantiere. La pavimentazione è realizzata con piastrelle di klinker (tipo "cotto"- 7,5 x 15 cm.). In riguardo all'impianto di riscaldamento anche in questo livello si hanno radiatori in ghisa e fanciali. Gli infissi, in parte fuori terra ed in parte su "cavedio o bocca di lupo", hanno struttura in alluminio.

## Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* anta singola a battente realizzati in Struttura in alluminio . nnn

nella media



*pavimentazione interna:* realizzata in Piano Rialzato (UFFICIO) in lastre di marmo, assito in legno e piastrelle di ceramica - Piano Seminterrato: piastrelle di klinker

mediocre



*scale:* due vani scala interni con rivestimento in lastre di marmo

nella media



## Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220 v.

scarso



*idrico:* sottotraccia

scarso



*termico:* originariamente di tipo centralizzato ma ora non funzionante e, di fatto, assente. con



alimentazione in metano

Delle Strutture:

*copertura:* a terrazzo costruita in laterocemento con impermeabilizzazione e in parte con copertura in "lamiera grecata".

*scaie interne:* a rampe parallele realizzate in cemento armato

*strutture verticali:* costruite in pilastri in cemento armato

mediocre



nella media



nella media



Vista esterna



Vista esterna



Vista esterna



Accesso "ovest" vano scala comune



Ingresso principale sub. 713 (p. Rialzato)



ingresso principale sub. 713 ( p. Seminterrato)

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 - SUB. 713 - piano	267,00	x	100 %	=	267,00

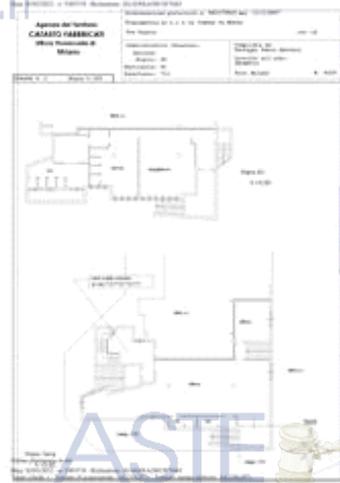
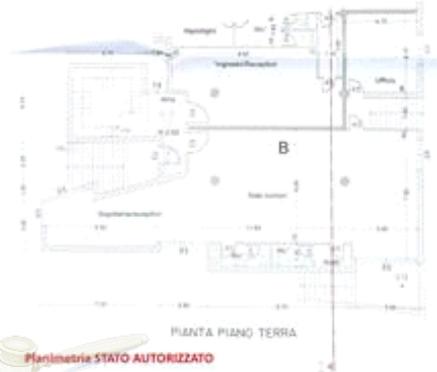
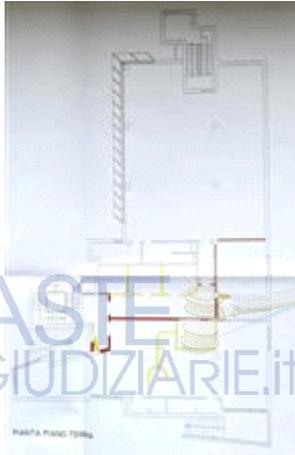


Rialzato e Interrato

Totale:

267,00

267,00



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: 16/12/2014

Fonte di informazione: FALLIMENTO, 1/2014

Descrizione: A. BENI IMMOBILI - Negozio: mq. 675,73, con sala ristorante; annesso autosilo, mq. 93,10, ampia autorimessa, locale immondizia e disimpegno d'ingresso. B. AZIENDA in funzionamento, dedicato all'attività di ristorazione costituito da da tutti i beni immateriali, quali avviamento e marchio, ed i beni materiali quali le attrezzature per la ristorazione, impianti, mobili, arredi e magazzino residuo; l'azienda in esercizio provvisorio ha attualmente in carico n. 7 dipendenti assunti con contratto a tempo indeterminato., 1

Indirizzo: Zona Triante Monza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.000.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 1.100.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 1.000.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 470.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/01/2020

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1264/2016

Descrizione: ufficio della superficie commerciale di 115,93 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà. Immobile in contesto condominiale posto al piano primo sotto strada in parte adibito a ufficio ed in parte a laboratorio oltre a due servizi igienici. Altezza interna 3,15 al controsoffitto., 1

Indirizzo: Via Goldoni, 23/B Monza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 47.520,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 150.707,70 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 62.016,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 817.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 04/11/2014

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 886/2011

Descrizione: Ufficio: mq. 96,54, open space e posto auto doppio., 3

Indirizzo: Via TICINO, 30 Monza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 83.300,00 pari a 0,00 Euro/mq



Valore Ctu: 198.388,88 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 83.300,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 859.00 m  
Numero Tentativi: 5



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 23/10/2018  
Fonte di informazione: FALLIMENTO, 74/1986  
Descrizione: Porzione di fabbricato di vecchia costruzione ad uso commerciale bar trattoria con annesso cantinato al piano T-1-S1. , 1  
Indirizzo: Viale Lombardia, 228 Monza, MB  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 52.500,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 93.775,50 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 52.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 889.00 m  
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 27/04/2023  
Fonte di informazione: portale di pubblicità Immobiliare - "Immobiliare.it" - Agenzia Immobiliare Valsecchi (Meda)  
Descrizione: Ufficio Plurilocale - adiacenze Via Amati/Policlinico, ufficio dotato di due ingressi indipendenti. Ottime le condizioni interne complessive, con pavimentazione ed impianto elettrico come nuovi; ha una metratura complessiva di circa 170 metri quadrati  
Indirizzo: Monza - Via Amati  
Superfici principali e secondarie: 170  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 179.000,00 pari a 1.052,94 Euro/mq  
Sconto trattativa: 5 %  
Prezzo: 170.050,00 pari a 1.000,29 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 27/04/2023  
Fonte di informazione: portale di pubblicità Immobiliare - "Immobiliare.it" - Agenzia Immobiliare Valsecchi (Meda)  
Descrizione: Ufficio Plurilocale - adiacenze Via Amati/Policlinico, ufficio dotato di due ingressi indipendenti. Ottime le condizioni interne complessive, con pavimentazione ed impianto elettrico come nuovi; ha una metratura complessiva di circa 170 metri quadrati  
Indirizzo: Monza - Via Amati  
Superfici principali e secondarie: 170  
Superfici accessorie:



Prezzo richiesto: 179.000,00 pari a 1.052,94 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 170.050,00 pari a 1.000,29 Euro/mq



#### COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/04/2023

Fonte di informazione: portale di pubblicità Immobiliare - "Immobiliare.it" - Agenzia Immobiliare PRELIOS (Milano)

Descrizione: Monza, via Puglia, 14 - ampio ufficio di circa 130 mq al piano primo, con annesso un fabbricato di tipo produttivo/industriale. Pavimentazione in vinilico/parquet.

Indirizzo: Monza - Via Puglia, 14 ( medesimo edificio delle unità esaminate)

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 110.000,00 pari a 846,15 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 104.500,00 pari a 803,85 Euro/mq

#### COMPARATIVO 8

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/04/2023

Fonte di informazione: portale di pubblicità Immobiliare - "Immobiliare.it" - Agenzia Immobiliare REMAX (Varedo)

Descrizione: Ufficio - Studio in Vendita in Monza - via Gerolamo Borgazzi soluzione di circa 240 mq adibito ad ufficio. L'immobile si presenta interamente ristrutturato. predisposizione per un montacarichi ad uso esclusivo, da cui è possibile il secondo ingresso

Indirizzo: Monza - Via G. Borgazzi

Superfici principali e secondarie: 240

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 230.000,00 pari a 958,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 218.500,00 pari a 910,42 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Rilevazioni O.M.I. (osservatorio del Mercato Immobiliare) -2°semestre 2022 - Zona B3 / CENTRALE - Microzona 5 - (Macalle, Villorosi, Ferrovia, Dei Cappuccini, Biancomano) - Tipologia: UFFICI - Stato OTTIMO (27/04/2023)

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.950,00

Note: Zona B3 / CENTRALE - Microzona 5 - (Macalle, Villorosi, Ferrovia, Dei Cappuccini, Biancomano) - Tipologia: UFFICI - Stato OTTIMO

Rilevazioni C.C.I.A.A. - Camera di Commercio Industria e Artigianato (osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2022 - \_San Giuseppe - Campania - Romagna - Tipologia: UFFICI - Recenti (27/04/2023)

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.600,00

Note: Rilevazioni C.C.I.A.A. - Camera di Commercio Industria e Artigianato (osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2°semestre 2022 - \_San Giuseppe - Campania - Romagna - Tipologia: UFFICI - Recenti

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:



Con riferimento ad immobili di similari condizioni e finiture, in ragione alla della tipologia ed alla consistenza dell'unità immobiliare esaminata, considerando l'ubicazione dello stabile nel territorio comunale, il grado di servizi disponibili oltre al grado di conservazione dello stabile stesso, si procede, in relazione alla superficie catastalmente rilevata, con l'applicazione del metodo sintetico comparativo mono-parametrico, parametrando il valore unitario sui prezzi di mercato in zona per immobili della fattispecie; ragionate anche in considerazione di indagini esperite presso operatori del settore e/o costruttori in zona nonché in base alle allegate quotazioni immobiliari (quotazioni immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate e dalla Camera di Commercio di Milano - Monza Brianza - Lodi) il sottoscritto tecnico è pervenuto alla valutazione di seguito espressa:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	267,00	x	1.150,00	=	<b>307.050,00</b>
RIEPILOGO VALORI CORPO:					
<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):					<b>€ 307.050,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):					<b>€ 307.050,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Con riferimento ad immobili di similari condizioni e finiture, in ragione alla della tipologia ed alla consistenza delle unità immobiliari esaminate, considerando l'ubicazione dello stabile nel territorio comunale, il grado di servizi commerciali e le strutture socio-comunali disponibili oltre al grado di conservazione dell'edificio ove sono inserite, si procede con l'applicazione del metodo sintetico comparativo mono-parametrico.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano - comune di Monza, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2<sup>a</sup>, ufficio tecnico di comune di Monza, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare quotazioni immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate e dalla Camera di Commercio di Milano- Monza Brianza-Lodi)

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	267,00	0,00	307.050,00	307.050,00
				<b>307.050,00 €</b>	<b>307.050,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'unità immobiliare esaminata, essendo disposta su due livelli con ingressi di fatto indipendenti, permette una comoda divisibilità costituendo un'unità al piano rialzato e uno al piano Seminterrato.



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 7.900,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 299.150,00

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

Riduzione del valore del **15%** 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: € 44.872,50

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: € 254.277,50



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 356/2021

**LOTTO 7**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A box singolo** a MONZA via Puglia, 12, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'edificio ove sono poste le unità esaminate è uno stabile residenziale costituito da cinque piani fuori terra ed uno interrato. L'accesso per l'autorimessa si ha dalla cancello carraio attraverso la pubblica via ed una zona di parcheggio frontale all'edificio.

L'unità esaminata (sub. 35) è posta al piano Interrato dell'edificio residenziale. Il BOX è di tipo "doppio in lunghezza" e l'accesso carraio ha portone carraio di tipo basculante realizzato in lamiera zincata. La pavimentazione è realizzata il "battuto di cemento".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato (S1), ha un'altezza interna di 250 cm..Identificazione catastale:

- foglio 96 particella 333 sub. 53 (catasto fabbricati), scheda VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/10/2011 protocollo n. MI1198380 in atti dal 14/10/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 533920.1/2011), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 97,61 Euro, indirizzo catastale: Via Puglia, 12, piano: Interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da del 14/10/2010 prot. MI0789174 in atti dal 14/10/2010 ATTO PUBBLICO del 21/12/2004 Trascrizione in atti dal 18/01/2005 Rep. n.: 51458 Rogante: PICONE GIOVANNI Sede: LISSONE Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE (n. 1062.1/2005)  
Coerenze: In contorno orario da nord: unità di terzi, corsello carraio comune di accesso, unità di terzi, terrapieno;

L'intero edificio sviluppa Sei piani, Cinque piani fuori terra, Uno piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>15,00 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>€ 12.750,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 10.837,50</b>
Data della valutazione:	<b>08/05/2023</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 Legge 431/98 - art. 2 , comma 1, stipulato il 01/12/2017, con scadenza il 01/12/2021, registrato il 05/03/2018 a ufficio DPMB UT MONZA ai nn. 1806 SERIE 3T ( il contratto è stato

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 1200,00 annui .

Il contratto di locazione riporta che il canone annuo è comprensivo delle spese condominiali di pertinenza del conduttore. Il canone è da pagarsi in 12 eguali rate mensili anticipate scadenti il giorno 30 di ogni mese.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla sig.ra (c.f.: ) con l'importo dichiarato di €. 1.200,00 annuali compreso le spese condominiali di competenza.

Con l'applicazione del metodo sintetico comparativo mono-parametrico, parametrando il valore unitario anche sui prezzi di mercato in zona per immobili della fattispecie e residenziali ed anche in base ad ufficiali quotazioni immobiliari (quotazione immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate e dalla Camera di Commercio della provincia) – che nello specificano, rispettivamente riportano:

- **Quotazioni O.M.I.:** Comune: MONZA - LOCAZIONE - Fascia/zona: Semicentrale/San Rocco - Codice zona: C3 - Tipologia BOX singolo - Tipo NORMALE: Valore di Mercato (€/mq. x mese) min. € 2,70 - max. €5,20;

- **Quotazioni C.C.I.A.A.:** Comune: MONZA - LOCAZIONE - Fascia/zona: San Giuseppe - Campania - Romagna – Tipologia: Box singolo - Valore di Mercato (a corpo x anno) min. € 1.000,00 - max. € 1.280,00;

In merito a quanto sinteticamente esposto il sottoscritto tecnico, con la considerazione dei valori minimi osservati dalle rilevazioni richiamate, è pervenuto alla valutazione che l'unità immobiliare esaminata attualmente sia locata con coerente canone annuo.

#### 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 08/09/2009 a firma di Notaio in Lissone dr. G. Picone ai nn. 59555/22852 di repertorio, iscritta il 10/09/2009 a Conservatoria Milano 2<sup>a</sup> ai nn. 234347118640, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di finanziamento .

Importo ipoteca: 17.400.000,00.

Importo capitale: 8.700.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Sono gravati dall'ipoteca i beni identificati al fg. 96 - part.IIa 333 - sub.ni 35 e 53..

Grava sull'immobile identificato in Catasto Terreni fg. 96 - part.IIa 314 area urbana (poi identificata come part. 333) sulla intera piena proprietà. Con atto di frazionamento dell'11.04.2011 a rogito del Dott. Giovanni Picone Notaio in Lissone , ai nn. 62078/24950 e annotato in data 04.05.2011 ai nn. 10159 rp./50027 rg.; l'ipoteca è stata frazionata in quote: il sub. 53 è stato incluso nell'unità negoziale 12, mentre il sub. 35 nell'unità negoziale 31. Con atto di modifica di durata del rimborso del mutuo del

01.10.2014 a rogito del Dott. Giovanni Picone Notaio in Lissone, ai nn. 65098/27322 e annotato il 10.10.2014 nn. 12724 rp./89844 rg. la durata di ammortamento del mutuo viene stabilita sino al 31.12.2045.

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

pignoramento, stipulata il 26/05/2021 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 616 di repertorio di repertorio, trascritta il 11/06/2021 a Conservatoria Milano 2<sup>a</sup> ai nn. 57133/84123, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobiliare.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati di MONZA: - fg. 96 - part.lla 81 - sub. 719 graffato con part.lla 315 - sub. 704, Via Puglia n. 14, piano S1 - Mq. 300 - Ctg. C/3 - Classe 3 - Rendita €1.224,00; - fg. 96 - part.lla 81 - sub. 712, Via Puglia n. 14, piano T, vani 13, (Superficie Catastale Totale: Mq. 266) Ctg. A/10 - Classe 3 - Rendita €5.941,84; - fg. 96 - part.lla 81 - sub. 713, Via Puglia n. 14, piano T-S1, vani 13, (Superficie Catastale Totale: Mq. 267), Ctg. A/10 - Classe 3 - Rendita €5.941,84; - fg. 96 - part.lla 81 - sub. 714, Via Puglia n. 14, piano 1, vani 5, (Superficie Catastale Totale: Mq. 99) - Ctg. A/10 - Classe 3 - Rendita €2.285,32; - fg. 96 - part.lla 81 - sub. 716, Via Puglia n. 14, piano 2, vani 6, (Superficie Catastale Totale: Mq. 121) - Ctg. A/10 - Classe 3 - Rendita €2.742,39; - fg. 96 - part.lla 81 - sub. 717, Via Puglia n. 14, piano 2, vani 8 (Superficie Catastale Totale: Mq. 157) - Ctg. A/10 - Classe 3 - Rendita €3.656,51; - fg. 96 - part.lla 333 - sub. 35, Via Puglia n. 12, piano S1, mq. 25 (Superficie Catastale Totale: Mq. 31) - Ctg. C/6, Classe 4 - Rendita €162,68; - fg. 96 - part.lla 333 - sub. 53, Via Puglia n. 12, piano S1, mq. 15 (Superficie Catastale Totale: Mq. 17) - Ctg. C/6 - Classe 4 - Rendita €97,61;

#### 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:

I dati delle spese condominiali sono stati richiesti ma ad oggi non sono pervenuti; SEGUE INTEGRAZIONE DEGLI STESSI.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di Fusione per Incorporazione (dal 21/12/2004), con atto stipulato il 21/12/2004 a firma di Notaio in Lissone Dott. G. PICONE ai nn. 51458/16334 di repertorio, trascritto il 07/01/2005 a Conservatoria Milano 2<sup>a</sup> ai nn. 1062/1802.

I beni immobiliari pervennero da potere di: GM IMMOBILIARE S.R.L. CON UNICO SOCIO, sede in Milano – intera piena proprietà.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal

02/06/1981 fino al 03/12/2001), con atto stipulato il 02/06/1981 a firma di Notaio in Monza Dott. Antonio Mascheroni ai nn. 51690 di repertorio di repertorio, trascritto il 26/06/1981 a Conservatoria Milano 2^ ai nn. 31492/40091

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di Conferimento in Società (dal 03/12/2001 fino al 21/12/2004), con atto stipulato il 03/12/2001 a firma di Notaio in Parabiago - dr. Oreste CIRILLO ai nn. 5537 di repertorio di repertorio, trascritto il 27/12/2001 a Conservatoria Milano 2^ ai nn. 90818/146518.

I beni pervennero da potere di: GENERAL MACCHINE IMPIANTI s.r.l. ( sede in Monza – intera piena proprietà)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. P.E. 95/2002**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento di unità produttiva esistente in via Puglia, 14 , presentata il 19/07/1999 con il n. 272/99 di protocollo, rilasciata il 21/03/2002.

Il titolo è riferito solamente a Indicato come " C" nella planimetria generale del complesso.

- La concessione edilizia, su richiesta della s.r.l. , è stata prorogata al 21 marzo 2006; -Richiesta da parte di srl di voltura degli emanati provvedimenti edilizi alla General Macchine Impianti spa effettuata in data 21.03.2005;

Permesso di Costruire **N. P.E. 187/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Aumento dell'altezza interna all'edificio "C" ad uso industriale mediante formazione di nuova soletta di copertura; -Formazione di edificio industriale in luogo dei due edifici residenziali di pertinenza all'edificio industriale, presentata il 23/12/2002 con il n. 5216/02 di protocollo, rilasciata il 18/05/2004.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato "C" - (non pertinente con le unità esaminate).

Variante alla Concessione Edilizia 95/2002

Permesso di Costruire **N. P.E. 339/2006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di edificio ad uso produttivo ..... laboratorio ed ufficio di pertinenza;, presentata il 20/07/2005 con il n. 272705 di protocollo, rilasciata il 24/10/2006.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato "E" attuale residenza .

Per il rilascio di detto permesso di costruire è stato sottoscritto impegno per servitù ad uso pubblico di area al Comune, che l'ha accettata con delibera del G.C. n. 517 del 01.08.2006 a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, - E' stato sottoscritto atto d'obbligo unilaterale registrato A.d.E. "Monza 1" n. 5587/03; E' stato sottoscritto dalla srl atto d'obbligo per la "costituzione di servitù perpetua di uso pubblico " inerente la costruzione ,a scomputo di oneri, di una pista ciclabile , che il competente ufficio comunale richiede ancora oggi non essendo stati rispettati i termini d'obbligo sottoscritti.

Permesso di Costruire **N. P.E. 413/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di nuovo edificio residenziale, presentata il 01/08/2008 con il n. 218/08 di protocollo, rilasciata il 02/12/2008, agibilità del 24/11/2011 con il n. 150 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Pertinente alle unità immobiliari adibite ad autorimesse, .

- La P.E. 413/08 è data in variante al P.d.C. 339/2006; - Il Permesso di Costruire 83/2011 - richiesto il 17.12.2010, è per "variazione di tavolati interni - spostamento centrale termica - lieve incremento di s.l.p. al piano terra; rilasciato il 24.03.2011 ed è richiesto in Variante al P.d.C.413/2008;

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

(normativa di riferimento: Attuali norme edilizie da N.T.A. del vigente P.G.T.)

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- 



Planimetria piano Interrato - DUE BOXES

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

(normativa di riferimento: Attuali normative U.T.E.)

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- 

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

BENI IN MONZA VIA PUGLIA, 12

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a MONZA via Puglia, 12, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'edificio ove sono poste le unità esaminate è uno stabile residenziale costituito da cinque piani fuori terra ed uno interrato. L'accesso per l'autorimessa si ha dalla cancello carraio attraverso la pubblica via ed una zona di parcheggio frontale all'edificio.

L'unità esaminata (sub. 35) è posta al piano Interrato dell'edificio residenziale. Il BOX è di tipo "doppio in lunghezza" e l'accesso carraio ha portone carraio di tipo basculante realizzato in lamiera zincata. La pavimentazione è realizzata il "battuto di cemento".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato (S1), ha un'altezza interna di 250 cm..Identificazione catastale:

- foglio 96 particella 333 sub. 53 (catasto fabbricati), scheda VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/10/2011 protocollo n. MI1198380 in atti dal 14/10/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 533920.1/2011), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 97,61 Euro, indirizzo catastale: Via Puglia, 12, piano: Interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da del 14/10/2010 prot. MI0789174 in atti dal 14/10/2010 ATTO PUBBLICO del 21/12/2004 Trascrizione in atti dal 18/01/2005 Rep. n.: 51458 Rogante:

PICONE GIOVANNI Sede: LISSONE Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE (n. 1062.1/2005)

Coerenze: In contorno orario da nord: unità di terzi, corsello carraio comune di accesso, unità di terzi, terrapieno;

L'intero edificio sviluppa Sei piani, Cinque piani fuori terra, Uno piano interrato. Immobile costruito nel 2009.



INGRESSO CARRAIO



EDIFICIO BOX NELLA ZONA



FABBRICATO

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



EDIFICIO DEI BOXES



INGRESSO CARRAIO piano Interrato



INDIVIDUAZIONE NELLA ZONA EDIFICIO BOXES



SERVIZI

- centro commerciale
- farmacie
- negozi al dettaglio
- ospedale
- palestra
- polizia
- supermercato
- spazi verde



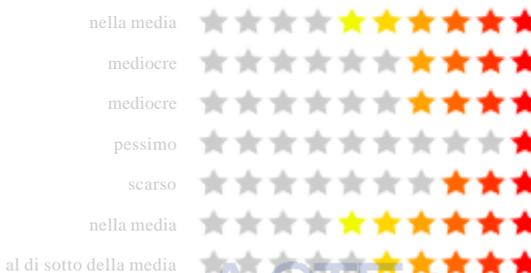
COLLEGAMENTI

- autobus distante 300 mt
- ferrovia distante 2,2 km.
- superstrada distante 500 mt.
- tangenziale distante 2,2 km.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio ove sono poste l'unità esaminata è uno stabile residenziale costituito da cinque piani fuori terra ed uno interrato. L'accesso per l'autorimessa si ha attraverso il corso comune, coperto, dal cancello carraio raggiungibile dalla pubblica via ed una zona di parcheggio frontale all'edificio

L'unità esaminata (sub. 5e) è posta al piano Interrato dell'edificio residenziale. Il BOX è di tipo "singolo" e l'accesso carraio ha portone carraio di tipo basculante realizzato in lamiera zincata. La



pavimentazione è realizzata il "battuto di cemento".

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione interna*: realizzata in battuto di cemento

*scaie*: due vani scala interni con rivestimento in lastre di marmo

Degli Impianti:

*elettrico*: esterno " a vista" , la tensione è di 220 v. al di sotto della media

Delle Strutture:

*copertura*: a terrazzo costruita in laterocemento con impermeabilizzazione e in parte con copertura in "lamiera grecata".

*scaie interne*: a rampe parallele realizzate in cemento armato

*strutture verticali*: costruite in pilastri in cemento armato



INGRESSO CARRAIO EDIFICIO RESIDENZIALE



Corsello comune di manovra





ESTERNO BOX singolo - Sub. 53

Esterno Box



INTERNO BOX singolo - Sub. 53

Interno Box

CONSISTENZA:

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

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

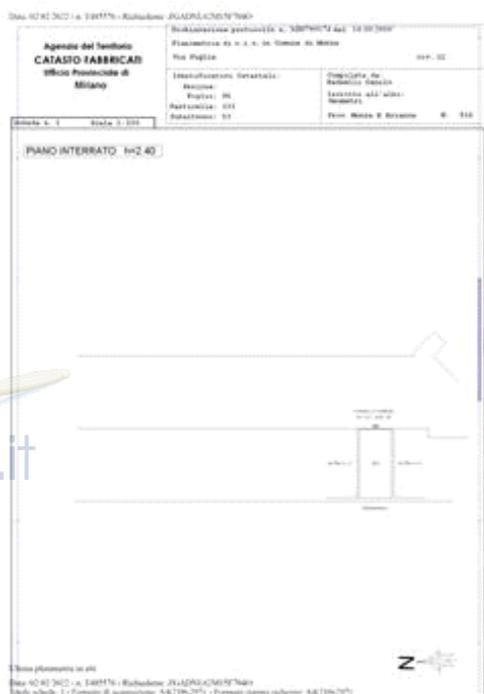
descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
BOX SINGOLO - piano S1 -	15,00	x	100 %	=	15,00
<b>Totale:</b>	<b>15,00</b>				<b>15,00</b>



Planimetria piano interrato edificio



Planimetria Box sub. 53



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Scheda catastale sub. 53

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

#### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/12/2017

Fonte di informazione: FALLIMENTO, 293/2015

Descrizione: Box singolo di mq. 15., 34

Indirizzo: Via Pacinotti, sc Monza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 16.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 10.875,00 pari a 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 10.875,00 pari a 0,00 Euro/mq

Distanza: 201.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/04/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Fonte di informazione: portale di pubblicità Immobiliare - "Immobiliare.it" - Agenzia Immobiliare Studio MIGLIORE (Monza)

Descrizione: Monza Via Puglia, in palazzina signorile, - libero - vendiamo ampio Box di 16 metri quadri completo di porta basculante. Euro 19.000,00 Non soggetto obbligo APE.

Indirizzo: Monza - Via Puglia

Superfici principali e secondarie: 16

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 19.000,00 pari a 1.187,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 18.050,00 pari a 1.128,13 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/04/2023

Fonte di informazione: portale di pubblicità Immobiliare - "Immobiliare.it" - Agenzia Immobiliare Realcasa (Monza)

Descrizione: In vendita ampio box singolo di 17 mq. sito in contesto condominiale di recente costruzione, nelle immediate vicinanze del centro città. Il box è posto al piano seminterrato, accesso da rampa esterna con cancello automatico

Indirizzo: Monza - via Asiago

Superfici principali e secondarie: 17

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 20.000,00 pari a 1.176,47 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 19.000,00 pari a 1.117,65 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Rilevazioni O.M.I. (osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2022 - Zona B3 / CENTRALE - Microzona 5 - (Macalle, Villorosi, Ferrovia, Dei Cappuccini, Biancomano) - Tipologia: UFFICI - Stato OTTIMO (27/04/2023)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.400,00

Note: Zona B3 / CENTRALE - Microzona 5 - (Macalle, Villorosi, Ferrovia, Dei Cappuccini, Biancomano) - Tipologia: RESIDENZIALE - Stato NORMALE

Rilevazioni C.C.I.A.A. - Camera di Commercio Industria e Artigianato (osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2022 - \_San Giuseppe - Campania - Romagna - Tipologia: BOX - (27/04/2023)

Valore minimo: 17.000,00

Valore massimo: 23.000,00

Note: Rilevazioni C.C.I.A.A. - Camera di Commercio Industria e Artigianato (osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2022 - \_San Giuseppe - Campania - Romagna - Tipologia: BOX - VALUTAZIONE A CORPO

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento ad immobili di similari condizioni e finiture, in ragione alla della tipologia ed alla consistenza dell'unità immobiliare esaminata, considerando l'ubicazione dello stabile nel territorio comunale e la teorica necessità di autorimesse nella zona rispetto agli edifici che la costituiscono, il grado di servizi disponibili oltre al grado di conservazione dello stabile stesso, si procede con l'applicazione del metodo sintetico comparativo " a corpo" , anche rispetto ad un confronto ad indagini esperite presso operatori del settore e/o costruttori in zona nonché in base alle allegate quotazioni immobiliari (quotazioni immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate e dalla Camera di

Commercio di Milano - Monza Brianza - Lodi) il sottoscritto tecnico è pervenuto alla valutazione di seguito espressa:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**ASTE GIUDIZIARIE.it**  
15.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 15.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 15.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Con riferimento ad immobili di similari condizioni e finiture, in ragione alla della tipologia ed alla consistenza dell'unità immobiliare esaminata, considerando l'ubicazione dello stabile nel territorio comunale e la teorica necessità di autorimesse nella zona rispetto agli edifici che la costituiscono, il grado di servizi disponibili oltre al grado di conservazione dello stabile stesso, si procede con l'applicazione del metodo sintetico comparativo " a corpo".

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano - comune di Monza, ufficio del registro di Monza , conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2^, ufficio tecnico di comune di Monza , agenzie: di zona , osservatori del mercato immobiliare quotazioni immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate e dalla Camera di Commercio di Milano- Monza Brianza-Lodi)

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	box singolo	15,00	0,00	15.000,00	15.000,00
				<b>15.000,00 €</b>	<b>15.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*  
l'unità esaminata non è divisibile.

Riduzione del **15%** per lo stato di occupazione:

**€ 2.250,00**

**ASTE GIUDIZIARIE.it**

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: € 12.750,00

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

Riduzione del valore del **15%** 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: € 1.912,50

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: € 10.837,50

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 356/2021

**LOTTO 8**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **box doppio** a MONZA via Puglia, 12, della superficie commerciale di **25,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'edificio ove è posta l'unità esaminata è uno stabile residenziale costituito da cinque piani fuori terra ed uno interrato. L'accesso per l'autorimessa si ha dalla cancello carraio attraverso la pubblica via ed una zona di parcheggio frontale all'edificio, ed è raggiungibile da corsello comune coperto.

L'unità esaminata (sub. 35) COSTITUITA DA BOX DOPPIO "in lunghezza" è posta al piano Interrato dell'edificio residenziale. Il box ha portone carraio di ingresso di tipo basculante, realizzato in lamiera zincata. La pavimentazione è realizzata il "battuto di cemento".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato (S1), ha un'altezza interna di 245 cm..Identificazione catastale:

- foglio 96 particella 333 sub. 35 (catasto fabbricati), scheda VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/10/2011 protocollo n. MI1198380 in atti dal 14/10/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 533920.1/2011), categoria C/6, classe 4, consistenza 25 mq, rendita 162,68 Euro, indirizzo catastale: Via Puglia, 12, piano: Interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da del 14/10/2010 prot. MI0789174 in atti dal 14/10/2010 ATTO PUBBLICO del 21/12/2004 Trascrizione in atti dal 18/01/2005 Rep. n.: 51458 Rogante: PICONE GIOVANNI Sede: LISSONE Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE (n. 1062.1/2005)  
Coerenze: In contorno orario da nord: terrapieno e enti comuni, corsello carraio comune per tre lati;

L'intero edificio sviluppa Sei piani, Cinque piani fuori terra, Uno piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>25,00 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>€ 25.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 21.250,00</b>
Data della valutazione:	<b>08/05/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 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 08/09/2009 a firma di Notaio in Lissone dr. G. Picone ai nn. 59555/22852 di repertorio, iscritta il 10/09/2009 a Conservatoria Milano 2<sup>a</sup> ai nn. 234347118640, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di finanziamento .

Importo ipoteca: 17.400.000,00.

Importo capitale: 8.700.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Sono gravati dall'ipoteca i beni identificati al fg. 96 - part.lla 333 - sub.ni 35 e 53..

Grava sull'immobile identificato in Catasto Terreni fg. 96 - part.lla 314 area urbana (poi identificata come part. 333) sulla intera piena proprietà. Con atto di frazionamento dell'11.04.2011 a rogito del Dott. Giovanni Picone Notaio in Lissone , ai nn. 62078/24950 e annotato in data 04.05.2011 ai nn. 10159 rp./50027 rg.; l'ipoteca è stata frazionata in quote: il sub. 53 è stato incluso nell'unità negoziale 12, mentre il sub. 35 nell'unità negoziale 31. Con atto di modifica di durata del rimborso del mutuo del 01.10.2014 a rogito del Dott. Giovanni Picone Notaio in Lissone, ai nn. 65098/27322 e annotato il 10.10.2014 nn. 12724 rp./89844 rg. la durata di ammortamento del mutuo viene stabilita sino al 31.12.2045.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 26/05/2021 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 616 di repertorio di repertorio, trascritta il 11/06/2021 a Conservatoria Milano 2<sup>a</sup> ai nn. 57133/84123, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobiliare.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati di MONZA: - fg. 96 - part.lla 81 - sub. 719 graffato con part.lla 315 - sub. 704, Via Puglia n. 14, piano S1 - Mq. 300 - Ctg. C/3 - Classe 3 - Rendita € 1.224,00; - fg. 96 - part.lla 81 - sub. 712, Via Puglia n. 14, piano T, vani 13, (Superficie Catastale Totale: Mq. 266) Ctg. A/10 - Classe 3 - Rendita €5.941,84; - fg. 96 - part.lla 81 - sub. 713, Via Puglia n. 14, piano T-S1, vani 13, (Superficie Catastale Totale: Mq. 267), Ctg. A/10 - Classe 3 - Rendita € 5.941,84; - fg. 96 - part.lla 81 - sub. 714, Via Puglia n. 14, piano 1, vani 5, (Superficie Catastale Totale: Mq. 99) - Ctg. A/10 - Classe 3 - Rendita €2.285,32; - fg. 96 - part.lla 81 - sub. 716, Via Puglia n. 14, piano 2, vani 6, (Superficie Catastale Totale: Mq. 121) - Ctg. A/10 - Classe 3 - Rendita €2.742,39; - fg. 96 - part.lla 81 - sub. 717, Via Puglia n. 14, piano 2, vani 8 (Superficie Catastale Totale: Mq. 157) - Ctg. A/10 - Classe 3 - Rendita €3.656,51; - fg. 96 - part.lla 333 - sub. 35, Via Puglia n. 12, piano S1, mq. 25 (Superficie Catastale Totale: Mq. 31) - Ctg. C/6, Classe 4 - Rendita €162,68; - fg. 96 - part.lla 333 - sub. 53, Via Puglia n. 12, piano S1, mq. 15 (Superficie Catastale Totale: Mq. 17) - Ctg. C/6 - Classe 4 - Rendita €97,61;

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:	

I dati delle spese condominiali sono stati richiesti ma ad oggi non sono pervenuti; SEGUE INTEGRAZIONE DEGLI STESSI.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di Fusione per Incorporazione (dal 21/12/2004), con atto stipulato il 21/12/2004 a firma di Notaio in Lissone Dott. G. PICONE ai nn. 51458/16334 di repertorio, trascritto il 07/01/2005 a Conservatoria Milano 2<sup>^</sup> ai nn. 1062/1802.

I beni immobiliari pervennero da potere di: GM IMMOBILIARE S.R.L. CON UNICO SOCIO, sede in Milano – intera piena proprietà.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 02/06/1981 fino al 03/12/2001), con atto stipulato il 02/06/1981 a firma di Notaio in Monza Dott. Antonio Mascheroni ai nn. 51690 di repertorio di repertorio, trascritto il 26/06/1981 a Conservatoria Milano 2<sup>^</sup> ai nn. 31492/40091

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di Conferimento in Società (dal 03/12/2001 fino al 21/12/2004), con atto stipulato il 03/12/2001 a firma di Notaio in Parabiago - dr. Oreste CIRILLO ai nn. 5537 di repertorio di repertorio, trascritto il 27/12/2001 a Conservatoria Milano 2<sup>^</sup> ai nn. 90818/146518.

I beni pervennero da potere di: GENERAL MACCHINE IMPIANTI s.r.l. ( sede in Monza – intera piena proprietà)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **P.E. 95/2002**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento di unità produttiva esistente in via Puglia, 14 , presentata il 19/07/1999 con il n. 272/99 di protocollo, rilasciata il 21/03/2002.

Il titolo è riferito solamente a Indicato come "corpo "C" nella planimetria generale del complesso.  
- La concessione edilizia, su richiesta della s.r.l. , è stata prorogata al 21 marzo 2006; -Richiesta da parte di Italia srl di voltura degli emanati provvedimenti edilizi alla General Macchine Impianti spa effettuata in data 21.03.2005;

Permesso di Costruire N. **P.E. 187/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di

Aumento dell'altezza interna all'edificio "C" ad uso industriale mediante formazione di nuova soletta di copertura; -Formazione di edificio industriale in luogo dei due edifici residenziali di pertinenza all'edificio industriale, presentata il 23/12/2002 con il n. 5216/02 di protocollo, rilasciata il 18/05/2004. Il titolo è riferito solamente a Fabbricato "C" - (non pertinente con le unità esaminate). Variante alla Concessione Edilizia 95/2002

Permesso di Costruire **N. P.E. 339/2006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di edificio ad uso produttivo ..... laboratorio ed ufficio di pertinenza;, presentata il 20/07/2005 con il n. 272705 di protocollo, rilasciata il 24/10/2006.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato "E" attuale residenza .

Per il rilascio di detto permesso di costruire è stato sottoscritto impegno per servitù ad uso pubblico di area al Comune, che l'ha accettata con delibera del G.C. n. 517 del 01.08.2006 a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, - E' stato sottoscritto atto d'obbligo unilaterale registrato A.d.E. "Monza 1" n. 5587/03; E' stato sottoscritto dalla srl atto d'obbligo per la "costituzione di servitù perpetua di uso pubblico " inerente la costruzione ,a scomputo di oneri, di una pista ciclabile , che il competente ufficio comunale richiede ancora oggi non essendo stati rispettati i termini d'obbligo sottoscritti.

Permesso di Costruire **N. P.E. 413/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di nuovo edificio residenziale, presentata il 01/08/2008 con il n. 218/08 di protocollo, rilasciata il 02/12/2008.

Il titolo è riferito solamente a Pertinente alle unità immobiliari adibite ad autorimesse, .

- La P.E. 413/08 è data in variante al P.d.C. 339/2006; - Il Permesso di Costruire 83/2011 - richiesto il 17.12.2010, è per "variazione di tavolati interni - spostamento centrale termica - lieve incremento di s.l.p. al piano terra; rilasciato il 24.03.2011 ed è richiesto in Variante al P.d.C.413/2008;

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: Attuali norme edilizie da N.T.A. del vigente P.G.T.)

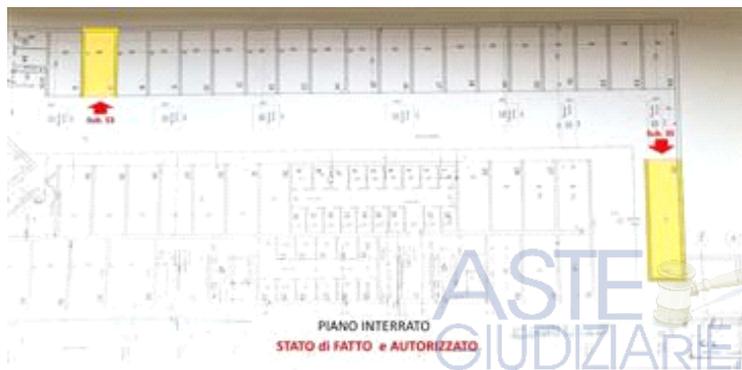
L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

•



Planimetria BOX sub. 35



Planimetria piano Interrato - DUE BOXES

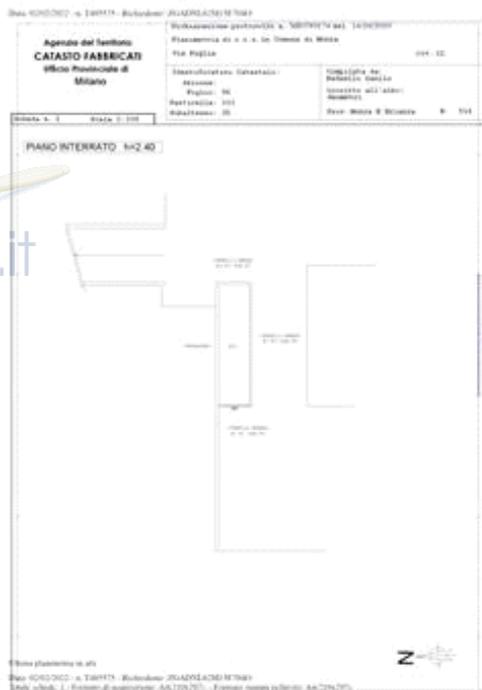
**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

(normativa di riferimento: Attuali normative U.T.E.)

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- 

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

BENI IN MONZA VIA PUGLIA, 12

**BOX DOPPIO**

DI CUI AL PUNTO A

**box doppio** a MONZA via Puglia, 12, della superficie commerciale di **25,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'edificio ove è posta l'unità esaminata è uno stabile residenziale costituito da cinque piani fuori terra ed uno interrato. L'accesso per l'autorimessa si ha dalla cancello carraio attraverso la pubblica via ed una zona di parcheggio frontale all'edificio, ed è raggiungibile da corsello comune coperto.

L'unità esaminata (sub. 35) COSTITUITA DA BOX DOPPIO "in lunghezza" è posta al piano Interrato dell'edificio residenziale. Il box ha portone carraio di ingresso di tipo basculante, realizzato in lamiera zincata. La pavimentazione è realizzata il "battuto di cemento".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato (S1), ha un'altezza interna di 245



cm..Identificazione catastale:

- foglio 96 particella 333 sub. 35 (catasto fabbricati), scheda VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/10/2011 protocollo n. MI1198380 in atti dal 14/10/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 533920.1/2011), categoria C/6, classe 4, consistenza 25 mq, rendita 162,68 Euro, indirizzo catastale: Via Puglia, 12, piano: Interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da del 14/10/2010 prot. MI0789174 in atti dal 14/10/2010 ATTO PUBBLICO del 21/12/2004 Trascrizione in atti dal 18/01/2005 Rep. n.: 51458 Rogante: PICONE GIOVANNI Sede: LISSONE Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE (n. 1062.1/2005)  
Coerenze: In contorno orario da nord: terrapieno e enti comuni, corsello carraio comune per tre lati;

L'intero edificio sviluppa Sei piani, Cinque piani fuori terra, Uno piano interrato. Immobile costruito nel 2009.



INGRESSO CARRAIO



Esterno BOX



INTERNO BOX



EDIFICIO BOX NELLA ZONA



FABBRICATO

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



EDIFICIO DEI BOXES



INGRESSO CARRAIO piano Interrato



INDIVIDUAZIONE NELLA ZONA EDIFICIO BOXES

ASTE GIUDIZIARIE

SERVIZI

- centro commerciale
- farmacie
- negozi al dettaglio
- ospedale
- palestra
  
- polizia
- supermercato
- spazi verde



ASTE GIUDIZIARIE

COLLEGAMENTI

- autobus distante 300 mt
  
- ferrovia distante 2,2 km.
- superstrada distante 500 mt.
- tangenziale distante 2,2 km.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:



ASTE GIUDIZIARIE

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio ove è posta l'unità esaminata è uno stabile residenziale costituito da cinque piani fuori terra ed uno interrato. L'accesso per l'autorimessa si ha dalla cancello carraio attraverso la pubblica via ed una zona di parcheggio frontale all'edificio, ed è raggiungibile da corsello comune coperto.

L'unità esaminata (sub. 35) COSTITUITA DA BOX DOPPIO "in lunghezza" è posta al piano Interrato dell'edificio residenziale. Il box ha portone carraio di ingresso di tipo basculante, realizzato in lamiera zincata. La pavimentazione è realizzata il "battuto di cemento".

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione interna:* realizzata in battuto di cemento

nella media

*scaie:* due vani scala interni con rivestimento in lastre di marmo

nella media

Degli Impianti:

*elettrico:* esterno " a vista " , la tensione è di 220 v.

al di sotto della media

Delle Strutture:

*copertura:* a terrazzo costruita in laterocemento con impermeabilizzazione e in parte con copertura in "lamiera grecata".

mediocre

*scaie interne:* a rampe parallele realizzate in cemento armato

nella media

*strutture verticali:* costruite in pilastri in cemento armato

nella media



INTERNO BOX



INGRESSO CARRAIO EDIFICIO RESIDENZIALE



ESTERNO BOX

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
BOX DOPPIO - piano S1 -	25,00	x	100 %	25,00
<b>Totale:</b>	<b>25,00</b>			<b>25,00</b>



Scheda Catastale



Planimetria BOX sub. 35



Planimetria piano interrato edificio

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/12/2017

Fonte di informazione: FALLIMENTO, 293/2015

Descrizione: Box singolo di mq. 15., 34



Indirizzo: Via Pacinotti, sc Monza, MB  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 16.000,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 10.875,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 10.875,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 201.00 m  
Numero Tentativi: 1



#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 27/04/2023  
Fonte di informazione: portale di pubblicità Immobiliare - "Immobiliare.it" - Agenzia Immobiliare Studio MIGLIORE (Monza)  
Descrizione: Monza Via Puglia, in palazzina signorile, - libero - vendiamo ampio Box di 16 metri quadri completo di porta basculante. Euro 19.000,00 Non soggetto obbligo APE.  
Indirizzo: Monza - Via Puglia  
Superfici principali e secondarie: 16  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 19.000,00 pari a 1.187,50 Euro/mq  
Sconto trattativa: 5 %  
Prezzo: 18.050,00 pari a 1.128,13 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 27/04/2023  
Fonte di informazione: portale di pubblicità Immobiliare - "Immobiliare.it" - Agenzia Immobiliare Realcasa (Monza)  
Descrizione: In vendita ampio box singolo di 17 mq. sito in contesto condominiale di recente costruzione, nelle immediate vicinanze del centro città. Il box è posto al piano seminterrato, accesso da rampa esterna con cancello automatico  
Indirizzo: Monza - via Asiago  
Superfici principali e secondarie: 17  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 20.000,00 pari a 1.176,47 Euro/mq  
Sconto trattativa: 5 %  
Prezzo: 19.000,00 pari a 1.117,65 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Rilevazioni O.M.I. (osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2022 - Zona B3 / CENTRALE - Microzona 5 - (Macalle, Villorosi, Ferrovia, Dei Cappuccini, Biancomano) - Tipologia: UFFICI - Stato OTTIMO (27/04/2023)  
Valore minimo: 1.000,00  
Valore massimo: 1.400,00  
Note: Zona B3 / CENTRALE - Microzona 5 - (Macalle, Villorosi, Ferrovia, Dei Cappuccini, Biancomano) - Tipologia: RESIDENZIALE - Stato NORMALE  
Rilevazioni C.C.I.A.A. - Camera di Commercio Industria e Artigianato (osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2022 - San Giuseppe - Campania - Romagna - Tipologia: BOX - (27/04/2023)



Valore minimo: 17.000,00

Valore massimo: 23.000,00

Note: Rilevazioni C.C.I.A.A. - Camera di Commercio Industria e Artigianato (osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2022 - \_San Giuseppe - Campania - Romagna - Tipologia: BOX - VALUTAZIONE A CORPO

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento ad immobili di similari condizioni e finiture, in ragione alla della tipologia ed alla consistenza dell'unità immobiliare esaminata, considerando l'ubicazione dello stabile nel territorio comunale e la teorica necessità di autorimesse nella zona rispetto agli edifici che la costituiscono, il grado di servizi disponibili oltre al grado di conservazione dello stabile stesso, si procede con l'applicazione del metodo sintetico comparativo " a corpo" , anche rispetto ad un confronto ad indagini esperite presso operatori del settore e/o costruttori in zona nonché in base alle allegate quotazioni immobiliari (quotazioni immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate e dalla Camera di Commercio di Milano - Monza Brianza - Lodi) il sottoscritto tecnico è pervenuto alla valutazione di seguito espressa:

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **25.000,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 25.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 25.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Con riferimento ad immobili di similari condizioni e finiture, in ragione alla della tipologia ed alla consistenza dell'unità immobiliare esaminata, considerando l'ubicazione dello stabile nel territorio comunale e la teorica necessità di autorimesse nella zona rispettoagli edifici che la costituiscono, il grado di servizi disponibili oltre al grado di conservazione dello stabile stesso, si procede con l'applicazione del metodo sintetico comparativo " a corpo".

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano - comune di Monza, ufficio del registro di Monza , conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2^, ufficio tecnico di comune di Monza , agenzie: di zona , osservatori del mercato immobiliare quotazioni immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate e dalla Camera di Commercio di Milano- Monza Brianza-Lodi)

#### 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	box doppio	25,00	0,00	25.000,00	25.000,00
				<b>25.000,00 €</b>	<b>25.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*  
l'unità esaminata non è comodamente divisibile.

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: **€ 25.000,00**

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

Riduzione del valore del **15%** 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: **€ 3.750,00**

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: **€ 21.250,00**

data 08/05/2023

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it  
il tecnico incaricato  
DANIELE ZAGO

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it