



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 166/2010

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GUBER SPA (GIA' ITALFONDIARIO S.P.A.), FINO 2 SECURITISATION S.R.L.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Francesco Ambrosio

CUSTODE:

Dott. Alessandro Cardile

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/06/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch.DAVIDE BRAMBILLA**

CF:BRMDVD67R19F704E

con studio in MONZA (MB) via Carlo Alberto n°48

telefono: 039327156

email: db@architetturaedesign.com

PEC: davide.brambilla@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 166/2010

## LOTTO 1

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

**A**

**appartamento** a MONZA Via Giovanni Paisiello 44, quartiere San Rocco - Sant' Alessandro, della superficie commerciale di **126,50** mq per la quota di 1/1 di cui:

- 4/8 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 4/8 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione sito in Comune di Monza (MB) in Via Giovanni Paisiello n°44.

L'unità è inserita in un compendio immobiliare edificato in fregio alla linea ferroviaria, composto da un fabbricato residenziale ad uso civile abitazione disposto su due piani fuori terra per un totale di due alloggi, un deposito ed un laboratorio artigianale.

L' appartamento è ubicato al piano terra dell' edificio residenziale, è costituito da soggiorno, disimpegno zona giorno, cucina e cabina armadio, disimpegno zona notte, camera e guardaroba, antibagno e bagno.

L' unità immobiliare è dotata di un ampio porticato posto sul retro dello stabile con accesso dal soggiorno e dalla cucina e di un ripostiglio esterno.

Il fabbricato di vecchia costruzione, è stato oggetto di una ristrutturazione generale a partire dal 1996.

L' accesso pedonale e carroia avvengono direttamente dalla via Paisiello, attraverso il cortile interno.

L' immobile risulta costruito in parte in aderenza al fabbricato ad uso deposito di cui al corpo C.

Lo stato generale dell' immobile è discreto, le finiture sono standard ed in discreto stato di manutenzione generale; gli impianti tecnologici sono funzionanti.

N.B. L' area urbana su cui sorge l' intero fabbricato identificata al foglio 116 mappale 207 è da intendersi in proporzionale comproprietà tra tutti i corpi costituenti l' intero compendio.

L'area cortilizia risulta pavimentata in corrispondenza dei fabbricati e trattata a prato per la restante parte.

Il compendio è delimitato da una recinzione in parte in cemento prefabbricato (sul versante lungo la ferrovia) ed in parte con rete metallica/siepe (sul fronte rivolto verso la via Paisiello).

Si evidenzia che il lotto di terreno su cui sorgono i fabbricati è gravato da vincoli urbanistici e rientra in fascia di rispetto ferroviario ( vedi Certificato Destinazione Urbanistica - allegato 8 ).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 116 particella 207 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria A/3, consistenza 6,5 vani, rendita 721,75 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Paisiello n°44., piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: nord: area di pertinenza stessa proprietà al mappale 207 a est: stessa proprietà al mappale 208 e area di pertinenza stessa proprietà al mappale 207 a sud: area di pertinenza stessa proprietà ai mappali 210 e 207 a ovest: area di pertinenza stessa proprietà al mappale 207 e altra U.I.U.

**A.1 tettoia**, sviluppa una superficie commerciale di **16,72** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 116 particella 207 sub. 705 (catasto fabbricati), consistenza 16,72 mq, indirizzo catastale: Via Giovanni Paisiello n°44-Monza, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO

OSCURATO \*\*\*

**B**

**appartamento** a MONZA Via Giovanni Paisiello 44, quartiere San Rocco - Sant' Alessandro, della superficie commerciale di **63,15** mq per la quota di 1/1 di cui:

- 4/8 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 4/8 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un appartamento residenziale ad uso civile abitazione sita in Comune di Monza (MB) in Via Giovanni Paisiello n°44.

L'unità è inserita in un compendio immobiliare edificato in fregio alla linea ferroviaria, composto da un fabbricato residenziale ad uso civile abitazione disposto su due piani fuori terra per un totale di due alloggi, un deposito ed un laboratorio artigianale.

L' appartamento a piano primo è costituito da soggiorno con angolo cottura e balcone, camera, bagno e relativo disimpegno.

Il fabbricato di vecchia costruzione, è stato oggetto di una ristrutturazione generale a partire dal 1996.

L' accesso pedonale e carraio avvengono direttamente dalla via Paisiello, tramite il cortile interno.

L' ingresso all' unità immobiliare a piano primo avviene tramite scala esterna.

Lo stato generale dell' immobile è discreto, le finiture sono standard ed in discreto stato di manutenzione generale; gli impianti tecnologici sono funzionanti.

N.B. La caldaia è posta in apposito vano tecnico ubicato nella cucina dell' appartamento a piano terra di cui al corpo A.

L' area urbana su cui sorge l' intero fabbricato identificata al foglio 116 mappale 207 è da intendersi in proporzionale comproprietà tra tutti i corpi costituenti l' intero compendio.

L'area cortilizia risulta pavimentata in corrispondenza dei fabbricati e trattata a prato per la restante parte.

Il compendio è delimitato da una recinzione in parte in cemento prefabbricato (sul versante lungo la ferrovia) ed in parte con rete metallica/siepe (sul fronte rivolto verso la via Paisiello).

Si evidenzia che il lotto di terreno su cui sorgono i fabbricati è gravato da vincoli urbanistici e rientra in fascia di rispetto ferroviario ( vedi Certificato Destinazione Urbanistica - allegato 8 ).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 116 particella 207 (catasto fabbricati), scheda 701, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 388,63 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Paisiello n°44 - Monza, piano: primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Coerenze: a nord: area di pertinenza stessa proprietà al mappale 207 a est: stessa proprietà al mappale 208 e area di pertinenza stessa proprietà al mappale 207 a sud: area di pertinenza stessa proprietà ai mappali 210 e 207 a ovest: area di pertinenza stessa proprietà al mappale 207

**C**

**deposito artigianale** a MONZA Via Giovanni Paisiello 44, quartiere San Rocco - Sant' Alessandro, della superficie commerciale di **77,31** mq per la quota di 1/1 di cui:

- 4/8 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 4/8 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di deposito artigianale sito in Comune di Monza (MB) in Via Giovanni Paisiello n°44.

L'unità è inserita in un compendio immobiliare edificato in fregio alla sede ferroviaria, composto da un fabbricato residenziale ad uso civile abitazione disposto su due piani fuori terra per un totale di due alloggi, un deposito ed il laboratorio artigianale in oggetto.

Il fabbricato ad uso deposito costituisce vano accessorio per l' attività artigianale di fonderia/pressofusione precedentemente svolta, è costruito in parte in aderenza all'edificio residenziale e risulta costituito da un unico piano fuori terra.

L' unità immobiliare è composta da un vano deposito, un ulteriore vano realizzato abusivamente

all'interno dello stesso ed attualmente destinato ad uso ufficio, un servizio igienico ed uno spogliatoio per il personale.

L'accesso pedonale e carraio avvengono direttamente dalla via Paisiello, tramite il cortile interno.

Lo stato generale dell'immobile è pessimo per quanto concerne la porzione ad uso deposito e discreta nella restante parte.

N.B. L'area urbana su cui sorge l'intero fabbricato identificata al foglio 116 mappale 207 è da intendersi in proporzionale comproprietà tra tutti i corpi costituenti l'intero compendio.

L'area cortilizia risulta pavimentata in corrispondenza dei fabbricati e trattata a prato per la restante parte.

Il compendio è delimitato da una recinzione in parte in cemento prefabbricato (sul versante lungo la ferrovia) ed in parte con rete metallica/siepe (sul fronte rivolto verso la via Paisiello).

Si evidenzia che il lotto di terreno su cui sorgono i fabbricati è gravato da vincoli urbanistici e rientra in fascia di rispetto ferroviario (vedi Certificato Destinazione Urbanistica - allegato 8).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati), consistenza 77 mq

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 77. Identificato al catasto fabbricati: intestata ai Sig.ri Marra Teresina, Monieri Giuliano e Monieri Renata Bruna foglio 116 mappale 207 e 208 graffiati subalterno 706 e 702 graffiati, categoria C/2, classe 8, composto da vani 69, posto al piano T, - rendita: Euro 256,58. Coerenze: a nord: area di pertinenza stessa proprietà al mappale 207 a est: via G. Paisiello a sud: area di pertinenza stessa proprietà al mappale 207 a ovest: stessa proprietà al mappale 207 sub.705

#### **D**

**laboratorio artigianale** a MONZA Via Giovanni Paisiello 44, quartiere San Rocco - Sant' Alessandro, della superficie commerciale di **127,75** mq per la quota di 1/1 di cui:

- 4/8 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 4/8 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un laboratorio artigianale sita in Comune di Monza (MB) in Via Giovanni Paisiello n°44.

L'unità è inserita in un compendio immobiliare edificato in fregio alla sede ferroviaria, composto da un fabbricato residenziale ad uso civile abitazione disposto su due piani fuori terra per un totale di due alloggi, un deposito ed il laboratorio artigianale in oggetto.

Il corpo di fabbrica ad uso laboratorio artigianale, veniva utilizzato per attività di pressofusione dell'alluminio.

Il fabbricato è disposto su di un unico piano fuori terra e risulta costituito da un unico ampio ambiente oltre ad un piccolo vano accessorio attiguo ed un'ampia tettoia con aggetto sul cortile.

Il laboratorio è costituito da una struttura in ferro e muratura, copertura in eternit e pavimento in cemento.

Lo stato generale dell'immobile è pessimo.

Si è inoltre riscontrata la presenza di un deposito non autorizzato annesso al laboratorio e con esso direttamente comunicante, edificato in aderenza al confine della sede linea ferroviaria.

L'accesso pedonale e carraio avvengono direttamente dalla via Paisiello, tramite il cortile interno.

Lo stato generale dell'immobile è pessimo per quanto concerne la porzione ad uso deposito e discreta nella restante parte.

Si precisa che parte della copertura è in eternit e pertanto deve essere rimossa/sostituita.

Per contro, l'area recintata comprende una porzione di terreno, costituente una fascia posta lungo la Via Paisiello (pari a 150 mq circa), che insiste sul sedime di un tratto dismesso/abbandonato (privo di funzionalità idraulica) di un canale/fontanile, di fatto estraneo alla proprietà.

Pertanto in via prudenziale tale superficie viene esclusa dalla valutazione del compendio.

N.B. L'area urbana su cui sorge l'intero fabbricato identificata al foglio 116 mappale 207 è da intendersi in proporzionale comproprietà tra tutti i corpi costituenti l'intero compendio.

Di fatto trattasi di un cortile comune sul quale occorre costituire servitù di passo a favore di ciascuna unità immobiliare corrispondente ai vari lotti.

L'area cortilizia risulta pavimentata in corrispondenza dei fabbricati e trattata a prato per la restante

parte.

Il compendio è delimitato da una recinzione in parte in cemento prefabbricato (sul versante lungo la ferrovia) ed in parte con rete metallica/siepe (sul fronte rivolto verso la via Paisiello).

Si evidenzia che il lotto di terreno su cui sorgono i fabbricati è gravato da vincoli urbanistici e rientra in fascia di rispetto ferroviario ( vedi Certificato Destinazione Urbanistica - allegato 7).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di min 3,10m/max 3,80m. Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati), consistenza 127,75 mq intestato ai Sig.ri Marra Teresina e Monieri Renata Bruna foglio 116 mappale 209-210-207 subalterno 704 graffati, categoria C/3, classe 3, composto da vani 123, posto al piano T, - rendita: Euro 501,84. Coerenze: a nord: area di pertinenza stessa proprietà al mappale 210 a est: via G. Paisiello a sud: area di pertinenza stessa proprietà al mappale 210 a ovest: area di pertinenza stessa proprietà ai mappali 207 e 210

#### D.1

**altro terreno**, composto da area di pertinenza - in fascia di rispetto, sviluppa una superficie commerciale di **445,00** Mq.

Identificazione catastale:

- terreni: intestata a Sig.ri Marra Teresina, Monieri Giuliano e Monieri Renata Bruna foglio 116 mappale 210 qualità ente urbano, superficie catastale 325 mq.

#### D.2

**tettoia**, sviluppa una superficie commerciale di **20,00** Mq.

Identificazione catastale:

- intestata a Sig.ri Marra Teresina, Monieri Giuliano e Monieri Renata Bruna foglio 116 mappale 210 foglio 116 particella 207 sub. 704 (catasto fabbricati), consistenza 20,00

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>394,72 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>361,72 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 212.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 212.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>13/06/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 14/01/1997 a milano 2 ai nn. 3521/656, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: Lire 400.000.000 pari ad Euro 206.582,75

ipoteca **volontaria** attiva.

In rettifica alla precedente ipoteca a seguito di atto in data 30/12/1996 n. 156131/2155 di rep. del Notaio Dr. Evelina Pomatici a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO SOC.COOP.A.R.L., contro Sig.ri Marra Teresina, Monieri Giuliano e Monieri Renata Bruna, con atto iscritto a Milano 2 in data 05/12/1997 ai nn. 91119/21371.

ipoteca **volontaria** attiva.

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO SOC.COOP.A.R.L., contro Sig.ri Marra Teresina, Monieri Giuliano, Monieri Renata Bruna e Cuzzilla Francesco, con atto iscritto a Milano 2 in data 25/05/1999 ai nn. 49141/13824 importo ipoteca: Lire 240.000.000 pari ad Euro 123.949,65

ipoteca **volontaria** attiva.

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO SOC.COOP.A.R.L., contro Sig.ri Marra Teresina, Monieri Giuliano, Monieri Renata Bruna e Cuzzilla Francesco, con atto iscritto a Milano 2 in data 12/04/2003 ai nn. 60195/10719 importo ipoteca: Euro 200.000,00

ipoteca **volontaria** attiva.

Iscrizione giudiziale (Attiva) a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A., contro Sig.ri Marra Teresina e Monieri Renata Bruna, con atto iscritto a Milano 2 in data 09/08/2007 ai nn. 132115/36422 importo ipoteca: Euro 201.500,00 Riferito limitatamente alla quota indivisa di 4/8 dei beni in oggetto.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/07/2007 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2605 di repertorio, iscritta il 09/08/2007 a Milano 2 ai nn. 132114/36421, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 266.500,00 euro.

Importo capitale: 247.109,91 euro

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/07/2007 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2605 di repertorio, iscritta il 09/08/2007 a Milano 2 ai nn. 132115/36422, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 201.500,00 euro.

Importo capitale: 201.500,00 euro.

Durata ipoteca: Decreto Ingiuntivo

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 26/06/2007 a firma di Esatri Esazione Tirbuti S.p.A. ai nn. 14064 di repertorio, iscritta il 09/07/2007 a Milano 2 ai nn. 107814/29240, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 74.098,00 euro.

Importo capitale: 37.049,00 euro

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

Sentenza di Fallimento, trascritta il 30/10/2008 a Milano 2 ai nn. 164612/106331, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Monza il 22/05/2008 ai nn 22/2008

Pignoramento, trascritto il 16/07/2007 a Milano 2 ai nn. 111806/58658, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Giudiziario del 03/07/2007 ai nn 5260

Pignoramento derivante da atto di precetto notificato in data 11/01/2010 in forza del Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Monza n.2815/07, emesso in data 17/07/2007 e spedito in forma esecutiva in data 21/05/2008 per la somma di Euro 218.302,41 oltre interessi e spese, a favore di Intesa San Paolo S.p.a. contro Sig.ra Marra Teresina a firma di Tribunale di Monza in data 04/02/2010 ai nn. 8673 trascritto a Milano 2 in data 01/03/2010 ai nn. 25482/15713 - Si precisa che nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione il mappale 36 è stato indicato al foglio 116 anziché con il foglio 117 come risulta dall' atto di provenienza e nei registri catastali.

Nel verbale di udienza del 25/01/2022 il procedente Guber Banca tramite il proprio legale dichiara rinuncia al pignoramento del mappale 36 .

Pignoramento, trascritto il 08/11/2019 a Milano 2 ai nn. 139224/91287, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Giudiziario del 05/10/2019 ai nn 10657

pignoramento, stipulata il 23/05/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 3799/2022 di repertorio, trascritta il 11/07/2022 a Milano 2 ai nn. 101882/68703, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

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:	
alla data del sopralluogo non risulta alcun condominio in riferimento al fabbricato ove è ubicato l'immobile pignorato	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Marra Teresina nata a Crema (CR) in data 21/03/1936 proprietaria dal 21/11/1977 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Dr. Carlo Maria Giovenzana in data 21/11/1977 ai nn. 485/102 trascritto a Milano 2 in data 01/12/1977 ai nn. 50152/41701 Piena proprietà per la quota di 3/8. Deceduta in data 29/08/2016.Si precisa che dalla relativa ispezione ipotecaria non risulta alcuna trascrizione di denuncia di successione inerente la Sig.ra Marra Teresina.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Monieri Giuliano nato a Villongo (BS) in data 03/01/1930 proprietario dal 21/11/1977 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Dr. Carlo Maria Giovenzana in data 21/11/1977 ai nn. 485/102 trascritto a Milano 2 in data 01/12/1977 ai nn. 50152/41701. Piena proprietà per la quota di 3/8.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Monieri Renata Bruna nata a Limbiate (MI) in data 18/07/1964 proprietaria dal 30/12/1996 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Dr. Evelina Pomarici in data 30/12/1996 ai nn. 156130/2154 trascritto a Milano 2 in data 14/01/1997 ai nn. 3520/2830. Piena proprietà per la quota di 2/8 in comunione legale dei beni con sig. Cuzzilla Francesco. Tale atto è stato oggetto di rettifica con atto notaio Evelina Pomarici in data 06/11/1997 ai nn.178639/2591 rep.,trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 in data 05/12/1997 ai nn.91117/66437. Al ventennio la quota di proprietà di 2/8 del bene apparteneva alla Sig.ra Monieri Donatella nata a Limbiate il 13/08/1958 in forza della già citata compravendita a firma di Notaio Dr. Carlo Maria Giovenzana in data 21/11/1977 ai nn. 485/102 trascritto a Milano 2 in data 01/12/1977 ai nn. 50152/41701.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Cuzzilla Francesco nato a Brancaleone in data 22/01/1958 proprietario dal 30/12/1996 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Dr. Evelina Pomarici in data 30/12/1996 ai nn. 156130/2154 trascritto a Milano 2 in data 14/01/1997 ai nn. 3520/2830. Piena proprietà per la quota di 2/8 in comunione legale dei beni con Sig.ra Monieri Esecuzione Forzata N.000166/10 Italfondiaro S.p.A. contro Marra Teresina C.F. MRRTSN36C61D142T Giudice Dr. Silvia Giani Perito: Arch. Davide Brambilla 5 di 39 Renata Bruna. Tale atto è stato oggetto di rettifica con atto notaio Evelina Pomarici in data 06/11/1997 ai nn.178639/2591 rep.,trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 in data 05/12/1997 ai nn.91117/66437. Al ventennio la quota di proprietà di 2/8 del bene apparteneva alla Sig.ra Monieri Donatella nata a Limbiate il 13/08/1958 in forza della già citata compravendita a firma di Notaio Dr. Carlo Maria Giovenzana in data 21/11/1977 ai nn. 485/102 trascritto a Milano 2 in data 01/12/1977 ai nn. 50152/41701.

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

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

#### **N. P.E. n. 8/80 .**

Per lavori di rifacimento copertura e intonaci delle facciate di fabbricato esistente e revisione serramenti, intestata al Sig. Monieri Giuliano. Autorizzazione edilizia presentata in data 08/04/1980 - n. prot. 11174/2155 rilasciata in data 08/05/1980.

#### **N. P.E. n. 385/1996.**

P.E. n. 385/1996 per lavori di manutenzione straordinaria di edificio esistente con rifacimento solaio e copertura; rinforzo delle murature perimetrali, nuova distribuzione interna e rifacimento impianti elettrico e idrico e sostituzione serramenti, intestata al Sig. Monieri Giuliano. Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L. 25/03/96, n° 154) presentata in data 24/05/1996.

#### **N. P.E. n. 56/1996 .**

Per lavori di modifiche alla distribuzione interna al piano primo in variante alla Dia 385/1996 intestata al Sig. Monieri Giuliano. Denuncia Inizio Attività presentata in data 07/04/1997

#### **N. P.E. n. 679/1996.**

Per lavori di adeguamento igienico-sanitario con formazione locale wc e spogliatoio a servizio dell'attività artigianale esistente, intestata alla ditta "Fonderia Alluminio Monieri Giuliano". Denuncia Inizio Attività presentata in data 20/09/1996.

#### **N. P.E. n. 245/06 .**

Per lavori di modifiche interne ed esterne di unità immobiliare posta su due livelli fuori terra. Frazionamento e cambio di destinazione d'uso di porzione di capannone artigianale a residenza, in ampliamento ad unità abitativa esistente; intestata alla Sig.ra Monieri Renata Bruna. Permesso di

Costruire in Sanatoria presentato in data 21/06/2006 - n. prot. 145/06 rilasciato in data 30/08/2006 - n. prot. 5574

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n°8 del 06/02/2017 entrato in vigore in seguito alla pubblicazione del relativo avviso di approvazione sul BURL n°18 del 03/05/2017 e parzialmente variato con delibera del C.C. n° 13 del 08/02/2018, l'immobile ricade in zona l'immobile è identificato nella zona B2 - zona residenziale edificata classe I. Norme tecniche ed indici: Il lotto di cui ai mappali 207, 208, 209, 210 del Foglio 116 e 36 del Fogli 117: - ricade in vincolo ENAC art. 707 del Codice della Navigazione relativo alle limitazione e ostacoli navigazioni aeree. - ricade in zona di salvaguardia dei pozzi (fascia di rispetto di mt. 200), art.21 D.Lgs. n.152/1999 - risulta interessato da tratto dismesso/abbandonato (privo di funzionalità idraulica) non inserito nel reticolo idrografico minore, di canale diramatore di terzo ordine [...]. - ricade nel rispetto ferroviario, D.P.R. 753/1980 ( vedi artt. 49-50-51 in allegato ).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: **In riferimento al CORPO C**, le P.E. verificate, relativamente al corpo di fabbrica C (laboratorio artigianale), non riportano le partizioni interne riferite alla formazione del vano destinato ad ufficio,

Le difformità sono regolarizzabili mediante: regolarizzabili mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria presso i competenti uffici del Comune di Monza.

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

Costi di regolarizzazione:

- tecnico incaricato/oblazioni e spesa: €2.000,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: **In riferimento al CORPO D** le P.E. verificate, riportano un prolungamento della tettoia del fabbricato sul cortile antistante che in realtà non esiste. Si è riscontrata la presenza, lungo la linea ferroviaria, di un fabbricato ad uso deposito attiguo al laboratorio artigianale, della consistenza pari a circa 60 mq, edificato in assenza di autorizzazione edilizia. Il suddetto fabbricato abusivo attiguo al laboratorio artigianale non risulta sanabile in quanto non conforme alle normative urbanistiche vigenti. Pertanto si prevede la demolizione dello stesso oltre la rimozione della copertura in eternit, gli oneri occorrenti allo smantellamento e rimozione risultano già considerati nella stima complessiva del lotto.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: **in riferimento a tutti i corpi**, le precedenti visure catastali non riportano la proprietà in comunione dei beni del Sig. Cuzzilla Francesco della quota di 2/8 con la coniuge Monieri Renata Bruna, inoltre l'attuale visura non è stata aggiornata inserendo l'assegnazione della quota di Sig.ra Marra Teresina (deceduta in data 29/08/2016) ai rispettivi eredi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: richiesta di voltura dell' intestazione dei beni presso gli uffici dell' Agenzia del Territorio.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- tecnico incaricato/oblazione: €500,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: **In riferimento al CORPO C**, la planimetria catastale di cui al foglio 116 mappale 207 subalterni 702 e 706 graffatti relativa al corpo di fabbrica C (laboratorio artigianale) non riporta le partizioni interne riferite alla formazione del vano destinato ad ufficio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia Variazione Docfa e redazione nuove planimetrie catastali da presentare presso l' U.T.E. di Milano e mediante richiesta di voltura dell' intestazione dei beni.

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

Costi di regolarizzazione:

- tecnico incaricato/obblazioni e spese: €500,00

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONZA VIA GIOVANNI PAISIELLO 44, QUARTIERE SAN ROCCO - SANT'  
ALESSANDRO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONZA Via Giovanni Paisiello 44, quartiere San Rocco - Sant' Alessandro, della superficie commerciale di **126,50** mq per la quota di 1/1 di cui:

- 4/8 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 4/8 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione sito in Comune di Monza (MB) in Via Giovanni Paisiello n°44.

L'unità è inserita in un compendio immobiliare edificato in fregio alla linea ferroviaria, composto da un fabbricato residenziale ad uso civile abitazione disposto su due piani fuori terra per un totale di due alloggi, un deposito ed un laboratorio artigianale.

L' appartamento è ubicato al piano terra dell' edificio residenziale, è costituito da soggiorno, disimpegno zona giorno, cucina e cabina armadio, disimpegno zona notte, camera e guardaroba, antibagno e bagno.

L' unità immobiliare è dotata di un ampio porticato posto sul retro dello stabile con accesso dal soggiorno e dalla cucina e di un ripostiglio esterno.

Il fabbricato di vecchia costruzione, è stato oggetto di una ristrutturazione generale a partire dal 1996.

L' accesso pedonale e carroia avvengono direttamente dalla via Paisiello, attraverso il cortile interno.

L' immobile risulta costruito in parte in aderenza al fabbricato ad uso deposito di cui al corpo C.

Lo stato generale dell' immobile è discreto, le finiture sono standard ed in discreto stato di manutenzione generale; gli impianti tecnologici sono funzionanti.

N.B. L' area urbana su cui sorge l' intero fabbricato identificata al foglio 116 mappale 207 è da intendersi in proporzionale comproprietà tra tutti i corpi costituenti l' intero compendio.

L'area cortilizia risulta pavimentata in corrispondenza dei fabbricati e trattata a prato per la restante parte.

Il compendio è delimitato da una recinzione in parte in cemento prefabbricato (sul versante lungo la ferrovia) ed in parte con rete metallica/siepe (sul fronte rivolto verso la via Paisiello).

Si evidenzia che il lotto di terreno su cui sorgono i fabbricati è gravato da vincoli urbanistici e rientra in fascia di rispetto ferroviario ( vedi Certificato Destinazione Urbanistica - allegato 8 ).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 116 particella 207 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria A/3, consistenza 6,5 vani, rendita 721,75 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Paisiello n°44., piano: terra, intestato a

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: nord: area di pertinenza stessa proprietà al mappale 207 a est: stessa proprietà al mappale 208 e area di pertinenza stessa proprietà al mappale 207 a sud: area di pertinenza stessa proprietà ai mappali 210 e 207 a ovest: area di pertinenza stessa proprietà al mappale 207 e altra U.I.U.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : anta battente realizzati in alluminio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in piastrelle cotto/gres	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	-------------	---------------------

<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle gres	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	-------------	---------------------

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	-------------	---------------------

<i>termico</i> : autonomo i diffusori sono in termosifoni in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------------	---------------------

CONSISTENZA:

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

*Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cucina/pranzo	25,44	x	125 %	=	31,80
disimpegno zona giorno	7,50	x	120 %	=	9,00
cabina armadio	13,93	x	116 %	=	16,16
bagno	5,86	x	130 %	=	7,62
antibagno	1,20	x	130 %	=	1,56
soggiorno	20,57	x	125 %	=	25,71
disimpegno zona notte	2,30	x	125 %	=	2,88
guardaroba	9,20	x	120 %	=	11,04
camera da letto	13,26	x	130 %	=	17,24
ripostiglio sottoscala	7,00	x	50 %	=	3,50
<b>Totale:</b>	<b>106,26</b>				<b>126,50</b>

**ACCESSORI:****tettoia**, sviluppa una superficie commerciale di **16,72** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 116 particella 207 sub. 705 (catasto fabbricati), consistenza 16,72 mq, indirizzo catastale: Via Giovanni Paisiello n°44-Monza, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Consistenza	16,72	x	100 %	=	16,72
<b>Totale:</b>	<b>16,72</b>				<b>16,72</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

valore accessori = 5.000,00 euro

valore appartamento = 113.000,00 euro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **118.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 118.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 118.000,00

BENI IN MONZA VIA GIOVANNI PAISIELLO 44, QUARTIERE SAN ROCCO - SANT'  
ALESSANDRO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

**appartamento** a MONZA Via Giovanni Paisiello 44, quartiere San Rocco - Sant' Alessandro, della superficie commerciale di **63,15** mq per la quota di 1/1 di cui:

- 4/8 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 4/8 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un appartamento residenziale ad uso civile abitazione sita in Comune di Monza (MB) in Via Giovanni Paisiello n°44.

L'unità è inserita in un compendio immobiliare edificato in fregio alla linea ferroviaria, composto da un fabbricato residenziale ad uso civile abitazione disposto su due piani fuori terra per un totale di due alloggi, un deposito ed un laboratorio artigianale.

L' appartamento a piano primo è costituito da soggiorno con angolo cottura e balcone, camera, bagno e relativo disimpegno.

Il fabbricato di vecchia costruzione, è stato oggetto di una ristrutturazione generale a partire dal 1996.

L' accesso pedonale e carraio avvengono direttamente dalla via Paisiello, tramite il cortile interno.

L' ingresso all' unità immobiliare a piano primo avviene tramite scala esterna.

Lo stato generale dell' immobile è discreto, le finiture sono standard ed in discreto stato di manutenzione generale; gli impianti tecnologici sono funzionanti.

N.B. La caldaia è posta in apposito vano tecnico ubicato nella cucina dell' appartamento a piano terra di cui al corpo A.

L' area urbana su cui sorge l' intero fabbricato identificata al foglio 116 mappale 207 è da intendersi in proporzionale comproprietà tra tutti i corpi costituenti l' intero compendio.

L'area cortilizia risulta pavimentata in corrispondenza dei fabbricati e trattata a prato per la restante parte.

Il compendio è delimitato da una recinzione in parte in cemento prefabbricato (sul versante lungo la ferrovia) ed in parte con rete metallica/siepe (sul fronte rivolto verso la via Paisiello).

Si evidenzia che il lotto di terreno su cui sorgono i fabbricati è gravato da vincoli urbanistici e rientra in fascia di rispetto ferroviario ( vedi Certificato Destinazione Urbanistica - allegato 8 ).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 116 particella 207 (catasto fabbricati), scheda 701, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 388,63 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Paisiello n°44 - Monza, piano: primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Coerenze: a nord: area di pertinenza stessa proprietà al mappale 207 a est: stessa proprietà al mappale 208 e area di pertinenza stessa proprietà al mappale 207 a sud: area di pertinenza stessa proprietà ai mappali 210 e 207 a ovest: area di pertinenza stessa proprietà al mappale 207

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

### SERVIZI

scuola media inferiore	nella media	
centro sportivo	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 2 km	nella media	
autostrada distante 2 km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : anta battente realizzati in alluminio	al di sotto della media	
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno tamburato	nella media	
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in piastrelle cotto/gres	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle gres	nella media	
Degli Impianti:		
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V	nella media	
<i>termico</i> : autonomo i diffusori sono in termosifoni in alluminio	nella media	
<i>citofonico</i> : audio	al di sotto della media	
<i>condizionamento</i> : autonomo con alimentazione a elettrico con diffusori in split	nella media	

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
soggiorno/cottura	23,95	x	126 %	=	30,18
bagno	5,94	x	142 %	=	8,43
disimpegno	2,43	x	130 %	=	3,16

camera	15,84	x	121 %	=	19,17
balcone	6,72	x	33 %	=	2,22
<b>Totale:</b>	<b>54,88</b>				<b>63,15</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

valore appartamento = 57.000,00 euro

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **57.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 57.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 57.000,00**

BENI IN MONZA VIA GIOVANNI PAISIELLO 44, QUARTIERE SAN ROCCO - SANT'  
ALESSANDRO

**DEPOSITO ARTIGIANALE**

DI CUI AL PUNTO C

**deposito artigianale** a MONZA Via Giovanni Paisiello 44, quartiere San Rocco - Sant' Alessandro, della superficie commerciale di **77,31** mq per la quota di 1/1 di cui:

- 4/8 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 4/8 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di deposito artigianale sito in Comune di Monza (MB) in Via Giovanni Paisiello n°44.

L'unità è inserita in un compendio immobiliare edificato in fregio alla sede ferroviaria, composto da un fabbricato residenziale ad uso civile abitazione disposto su due piani fuori terra per un totale di due alloggi, un deposito ed il laboratorio artigianale in oggetto.

Il fabbricato ad uso deposito costituisce vano accessorio per l'attività artigianale di fonderia/pressofusione precedentemente svolta, è costruito in parte in aderenza all'edificio residenziale e risulta costituito da un unico piano fuori terra.

L'unità immobiliare è composta da un vano deposito, un ulteriore vano realizzato abusivamente all'interno dello stesso ed attualmente destinato ad uso ufficio, un servizio igienico ed uno spogliatoio per il personale.

L'accesso pedonale e carraio avvengono direttamente dalla via Paisiello, tramite il cortile interno.

Lo stato generale dell'immobile è pessimo per quanto concerne la porzione ad uso deposito e discreta nella restante parte.

N.B. L'area urbana su cui sorge l'intero fabbricato identificata al foglio 116 mappale 207 è da intendersi in proporzionale comproprietà tra tutti i corpo costituenti l'intero compendio.

L'area cortilizia risulta pavimentata in corrispondenza dei fabbricati e trattata a prato per la restante

parte.

Il compendio è delimitato da una recinzione in parte in cemento prefabbricato (sul versante lungo la ferrovia) ed in parte con rete metallica/siepe (sul fronte rivolto verso la via Paisiello).

Si evidenzia che il lotto di terreno su cui sorgono i fabbricati è gravato da vincoli urbanistici e rientra in fascia di rispetto ferroviario ( vedi Certificato Destinazione Urbanistica - allegato 8 ).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati), consistenza 77 mq

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 77. Identificato al catasto fabbricati: intestata ai Sig.ri Marra Teresina, Monieri Giuliano e Monieri Renata Bruna foglio 116 mappale 207 e 208 graffati subalterno 706 e 702 graffati, categoria C/2, classe 8, composto da vani 69, posto al piano T, - rendita: Euro 256,58. Coerenze: a nord: area di pertinenza stessa proprietà al mappale 207 a est: via G. Paisiello a sud: area di pertinenza stessa proprietà al mappale 207 a ovest: stessa proprietà al mappale 207 sub.705

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

tangenziale distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> anta battente realizzati in ferro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in metallo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

*citofonico*: audio

al di sotto della media

*condizionamento*: autonomo con alimentazione a elettrico con diffusori in split

nella media

*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V

al di sotto della media

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
deposito	39,33	x	115 %	=	45,23
vano ufficio	10,88	x	113 %	=	12,29
spogliatoio	9,43	x	125 %	=	11,79
servizio igienico	6,40	x	125 %	=	8,00
<b>Totale:</b>	<b>66,04</b>				<b>77,31</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

valore deposito = 20.000,00 euro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **20.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 20.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 20.000,00**

BENI IN MONZA VIA GIOVANNI PAISIELLO 44, QUARTIERE SAN ROCCO - SANT' ALESSANDRO

**LABORATORIO ARTIGIANALE**

DI CUI AL PUNTO D

**laboratorio artigianale** a MONZA Via Giovanni Paisiello 44, quartiere San Rocco - Sant' Alessandro, della superficie commerciale di **127,75** mq per la quota di 1/1 di cui:

- 4/8 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

- 4/8 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un laboratorio artigianale sita in Comune di Monza (MB) in Via Giovanni Paisiello n°44. L'unità è inserita in un compendio immobiliare edificato in fregio alla sede ferroviaria, composto da un fabbricato residenziale ad uso civile abitazione disposto su due piani fuori terra per un totale di due alloggi, un deposito ed il laboratorio artigianale in oggetto.

Il corpo di fabbrica ad uso laboratorio artigianale, veniva utilizzato per attività di pressofusione dell'alluminio.

Il fabbricato è disposto su di un unico piano fuori terra e risulta costituito da un unico ampio ambiente oltre ad un piccolo vano accessorio attiguo ed un' ampia tettoia con oggetto sul cortile.

Il laboratorio è costituito da una struttura in ferro e muratura, copertura in eternit e pavimento in cemento.

Lo stato generale dell' immobile è pessimo.

Si è inoltre riscontrata la presenza di un deposito non autorizzato annesso al laboratorio e con esso direttamente comunicante, edificato in aderenza al confine della sede linea ferroviaria.

L' accesso pedonale e carraio avvengono direttamente dalla via Paisiello, tramite il cortile interno.

Lo stato generale dell' immobile è pessimo per quanto concerne la porzione ad uso deposito e discreta nella restante parte.

Si precisa che parte della copertura è in eternit e pertanto deve essere rimossa/sostituita.

Per contro, l' area recintata comprende una porzione di terreno, costituente una fascia posta lungo la Via Paisiello (pari a 150 mq circa), che insiste sul sedime di un tratto dismesso/abbandonato (privo di funzionalità idraulica) di un canale/fontanile, di fatto estraneo alla proprietà.

Pertanto in via prudenziale tale superficie viene esclusa dalla valutazione del compendio.

N.B. L' area urbana su cui sorge l' intero fabbricato identificata al foglio 116 mappale 207 è da intendersi in proporzionale comproprietà tra tutti i corpi costituenti l' intero compendio.

Di fatto trattasi di un cortile comune sul quale occorre costituire servitù di passo a favore di ciascuna unità immobiliare corrispondente ai vari lotti.

L'area cortilizia risulta pavimentata in corrispondenza dei fabbricati e trattata a prato per la restante parte.

Il compendio è delimitato da una recinzione in parte in cemento prefabbricato (sul versante lungo la ferrovia) ed in parte con rete metallica/siepe (sul fronte rivolto verso la via Paisiello).

Si evidenzia che il lotto di terreno su cui sorgono i fabbricati è gravato da vincoli urbanistici e rientra in fascia di rispetto ferroviario ( vedi Certificato Destinazione Urbanistica - allegato 7).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di min 3,10m/max 3,80m. Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati), consistenza 127,75 mq intestato ai Sig.ri Marra Teresina e Monieri Renata Bruna foglio 116 mappale 209-210-207 subalterno 704 graffati, categoria C/3, classe 3, composto da vani 123, posto al piano T, - rendita: Euro 501,84. Coerenze: a nord: area di pertinenza stessa proprietà al mappale 210 a est: via G. Paisiello a sud: area di pertinenza stessa proprietà al mappale 210 a ovest: area di pertinenza stessa proprietà ai mappali 207 e 210

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

scuola media inferiore

nella media 

centro sportivo

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 2 km  
 autostrada distante 2 km

nella media   
 nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

*travi:* costruite in C.A.

al di sotto della media 

*copertura:* a falde costruita in ferro

al di sotto della media 

Delle Componenti Edilizie:

*infissi interni:* fissi realizzati in ferro

molto scarso 

*pareti esterne:* costruite in muratura di blocchi di cls vibrato

mediocre 

*pavimentazione interna:* realizzata in battuto di cemento

al di sotto della media 

*manto di copertura:* realizzato in eternit

mediocre 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
deposito	93,26	x	113 %	=	105,38
laboratorio	15,88	x	115 %	=	18,26
vano elettrico	3,16	x	130 %	=	4,11
<b>Totale:</b>	<b>112,30</b>				<b>127,75</b>

ACCESSORI:

**altro terreno**, composto da area di pertinenza - in fascia di rispetto, sviluppa una superficie commerciale di **445,00** Mq.

Identificazione catastale:

- terreni: intestata a Sig.ri Marra Teresina, Monieri Giuliano e Monieri Renata Bruna foglio 116 mappale 210 qualità ente urbano, superficie catastale 325 mq.

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Consistenza	325,00	x	100 %	=	325,00
<b>Totale:</b>	<b>325,00</b>				<b>325,00</b>

**tettoia**, sviluppa una superficie commerciale di **20,00** Mq.

Identificazione catastale:

- intestata a Sig.ri Marra Teresina, Monieri Giuliano e Monieri Renata Bruna foglio 116 mappale 210 foglio 116 particella 207 sub. 704 (catasto fabbricati), consistenza 20,00

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Consistenza	20,00	x	100 %	=	20,00
<b>Totale:</b>	<b>20,00</b>				<b>20,00</b>

#### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

valore laboratorio artigianale = 14.000,00

valore accessori = 6.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **20.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 20.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 20.000,00**

#### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

sintetico/comparativo

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Monza, agenzie: Monza, osservatori del mercato immobiliare Bollettino della Camera di Commercio della Provincia di Monza e Brianza

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	126,50	16,72	118.000,00	118.000,00
B	appartamento	63,15	0,00	57.000,00	57.000,00

C	deposito artigianale	77,31	0,00	20.000,00	20.000,00
D	laboratorio artigianale	127,75	345,00	20.000,00	20.000,00
				<b>215.000,00 €</b>	<b>215.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 212.000,00**

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

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 212.000,00**

data 13/06/2023

il tecnico incaricato  
Arch.DAVIDE BRAMBILLA