



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

869/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CAF S.P.A. PROCURATORE DI PENELOPE SPV S.R.L. (GIA' ITALFONDIARIO S.P.A.
PROCURATORE DI PENELOPE SPV S.R.L. (GIA' ITALFONDIARIO S.P.A. QUALE
PROCURATORE DI INTESA SANPAOLO SPA)

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Caterina Giovanetti

CUSTODE:

Dott. Emanuele Gentili

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/03/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Donata Paladini

CF:PLDDNT67E71G478M

con studio in MONZA (MB) via ugolini 6

telefono: 039386951

email: donatapaladini@libero.it

PEC: donata.paladini@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 869/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

APPARTAMENTO a NOVA MILANESE Via Sciesa 10/12, con superficie commerciale pari circa a **64,90** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano rialzato di due locali e servizi.

Compete all'immobile in oggetto la proporzionale quota di comproprietà delle parti e spazi comuni dello stabile come per legge e il rispetto di quanto disposto dal Regolamento di Condominio, se presente.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 53 sub. 502 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 240,15 Euro, indirizzo catastale: via antonio sciesa 10, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Proprietà di terzi, mapp 53, proprietà di terzi, scala comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	64,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 112.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 112.000,00
Data della valutazione:	11/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si è proceduto, a seguito dell'incarico per l'aggiornamento della Perizia, ad eseguire verifica ipocatastale; ad oggi non risultano ulteriori trascrizioni relative all'immobile oggetto di Procedura.

I beni sono peritati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e

connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitu` attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente richiamate nella presente relazione; è escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

IPOTECA volontaria, stipulata il 30/01/2001 a firma di Alessi , iscritta il 28/02/2008 ai nn. 26602/6184, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 210000; Importo capitale: 140000.
Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

PIGNORAMENTO trascritto il 24/07/2017 ai nn. 92647/59593, 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: **€. 750,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 1.300,00**

Ulteriori avvertenze:

L'amministratore, Dott. Agostino Cereda, riferisce che non ci sono spese straordinarie deliberate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 30/01/2008), con atto stipulato il 30/01/2008 a firma di Notaio Alessi ai nn. 582958 di repertorio, trascritto il 28/02/2008 a Milano 2 ai nn. 14393

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 (fino al 29/03/1999)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 29/03/1999 fino al 30/01/2008), con atto stipulato il 29/03/1999 a firma di Notaio Cimmino, trascritto il 02/04/1999 ai nn. 20937

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **73/80** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione casa d'abitazione con falegnameria, presentata il 01/07/1980, rilasciata il 18/11/1980

Concessione in sanatoria N. **223/88** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Campio d'uso da deposito a laboratorio, ampliamento balconi, presentata il 21/05/1986, rilasciata il 10/10/1988

Concessione N. **99/92** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio d'uso da commerciale a residenziale, presentata il 10/07/1992, rilasciata il 29/10/1992

Concessione N. **29/93** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di frazionamento, presentata il 20/01/1993, rilasciata il 30/04/1993 con il n. 8/93 di protocollo, agibilità del 10/01/1994.

Richiesta di permesso di abitabilità del 30/09/1993, nulla osta alla richiesta del 10/01/1994

Autorizzazione N. **96/94** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Chiusura finestra e modifiche balconi, presentata il 04/07/1994 con il n. 16493 di protocollo, rilasciata il 13/07/1994

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nel complesso l'immobile risulta conforme se non per difformità irrilevanti nella posizione di tavolato interno.

Sul terrazzo di proprietà si nota la tapparella di una portafinestra dell'unità immobiliare adiacente che risulta chiusa nelle pratiche edilizie depositate, e viene dichiarata chiusa dagli attuali proprietari. Probabilmente, dopo la chiusura del vano, è stata mantenuta la tapparella per evitare rappezzi in facciata. Non è stato possibile accedere alla proprietà adiacente per la verifica.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta sostanzialmente conforme, se non per quanto già riportato nelle osservazioni. E' escluso tutto ciò che non è riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Non sono state rilevate criticità.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

BENI IN NOVA MILANESE VIA SCIESA 10/12

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

APPARTAMENTO a NOVA MILANESE Via Sciesa 10/12, con superficie commerciale pari circa a **64,90** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano rialzato di due locali e servizi.

Compete all'immobile in oggetto la proporzionale quota di comproprietà delle parti e spazi comuni dello stabile come per legge e il rispetto di quanto disposto dal Regolamento di Condominio, se presente.

Identificazione catastale:

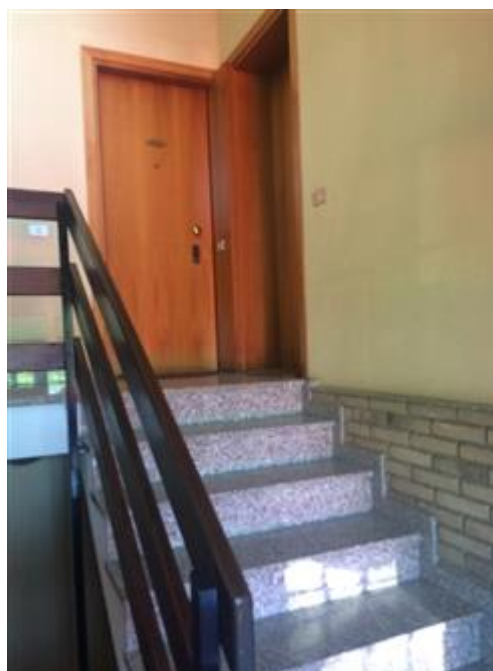
- foglio 16 particella 53 sub. 502 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 240,15 Euro, indirizzo catastale: via antonio sciesa 10, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Proprietà di terzi, mapp 53, proprietà di terzi, scala comune.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al piano rialzato inserito in un immobile di disegno articolato, con facciate rivestite in mattoni paramano, serramenti in legno vetrocamera con antoni a battente; l'accesso avviene da scala comune interna; l'immobile non ha ascensore.

L'unità immobiliare è composta da soggiorno, cucina, bagno e camera; terrazzo/ ballatoio lungo tutto l'affaccio dei locali. Internamente le finiture sono normali: pavimenti in parquet e ceramica; bagno con pavimenti, rivestimenti e sanitari normali, porte interne in legno e vetro. Riscaldamento autonomo con caloriferi e scaldasalviette in bagno, climatizzazione con split.

La palazzina è composta da poche unità immobiliari, in zona Via Assunta, posizione tranquilla e non distante dal centro.

Si fa inoltre presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon o altro. Le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del perito. Le superfici indicate dell'immobile sono da considerarsi meramente funzionali alla definizione del valore dell'immobile

che, pur essendo per prassi ottenuto dal prodotto tra dette superfici ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato, come “valore a corpo”. Per l’immobile esistente non puo` essere garantito il rispetto delle Normative tecniche vigenti all’epoca dell’edificazione-ristrutturazione (requisiti acustici, sismici, energetici,...) Tali aspetti sono riscontrabili solo con verifiche ad hoc. La presente stima e` stata fatta “a vista” pertanto, qualsiasi problematica, non conformita` o spesa extra di adeguamento che si dovesse presentare per il mancato rispetto delle Normative (ad esempio in riferimento all’art. DPR 380/2001 art. 36, alla richiesta di agibilita`, eccetera) e riconducibile ad elementi/situazioni non riscontrabili “a vista” in fase di sopralluogo saranno a totale carico dell’Aggiudicatario e da intendersi ricomprese nel valore di stima.

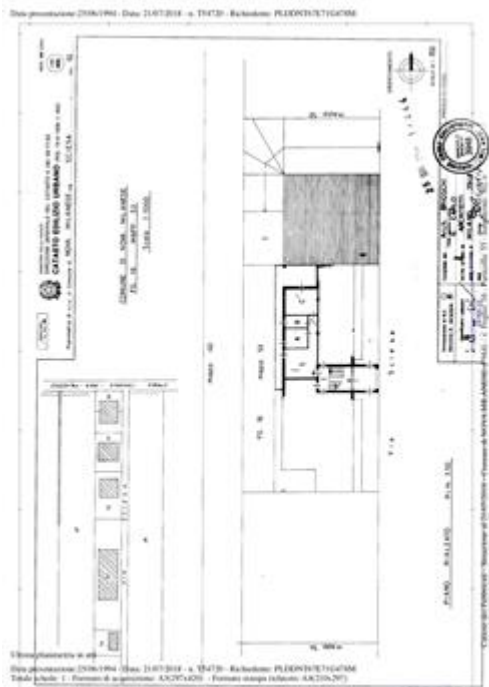


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	58,00	x	100 %	=	58,00
balcone	23,00	x	30 %	=	6,90
Totale:	81,00				64,90



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Eseguito sopralluogo per la verifica dell'immobile, della zona, dello stato di manutenzione e conservazione, è stato redatto rilievo, analisi della tipologia, dei materiali, delle consistenze. Infine si confronta l'immobile con altri dello stesso tipo nella stessa zona, per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di procedura.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **112.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 112.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 112.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Eseguito sopralluogo per la verifica dello stato dei luoghi, rilievi e misurazioni, si analizza la tipologia, la consistenza, lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile per poi confrontare l'immobile con altri dello stesso tipo nella stessa zona e determinare il più probabile valore di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Nova Milanese, ufficio tecnico di Nova Milanese

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	appartamento	64,90	0,00	112.000,00	112.000,00
				112.000,00 €	112.000,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 112.000,00**

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: **€. 112.000,00**

data 11/03/2024

il tecnico incaricato

Donata Paladini