



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

417/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO VIA CADORNA 57/59, CEREAL ASSICURAZIONI S.N.C.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT.FRANCESCO D'AMBROSIO

CUSTODE:
DOTT.SSA SAMANTHAGORETTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/11/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:
ARCH. VIRGINIO SOMASCHINI

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

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 417/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a VIMODRONE via Cadorna 55 a/, 57 e 59 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di autorimessa costituita da box singolo posta al piano interrato di fabbricato condominiale affacciata direttamente su corsello scoperto.

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

- foglio 11 particella 58 sub. 23 (catasto fabbricati), classe 4, consistenza 16 mq, rendita 61,15 Euro, indirizzo catastale: via Cadorna 55a / 57 / 59, piano: -1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: IN SENSO ORARIO A PARTIRE DA NORD: AUTORIMESSA DI TERZI, PASSAGGIO COMUNE E AREA DI CORTILE COMUNE

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.000,00
Data della valutazione:	04/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ATTENZIONE I DATI SONO RIFERITI AD ISPEZIONE EFFETTUATA DAL SOTTOSCRITTO IL 03/07/2023 - IN DATA SUCCESSIVA, POTREBBERO VARIARE / ESSERE VARIATE LE CONDIZIONI

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 **legale**, derivante da ISCRIZIONE del 24/06/2009 - Reg. Particolare 16034 Registro Gen. 76906 Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 8835/68 del 17/06/2009 A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, derivante da TRASCRIZIONE del 30/08/2022 - Registro Particolare 84890 Registro Generale 125451 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MONZA Repertorio 4259 del 30/06/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, derivante da TRASCRIZIONE del 25/01/2023 - Registro Particolare 6033 Registro Generale 9386 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 8698 del 06/12/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 117,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.834,00
Millesimi condominiali:	5.19

Ulteriori avvertenze:

i suddetti dati sono forniti dall'amministratore condominiale e potrebbero subire variazioni

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

Il titolo è riferito solamente a BOX AUTO.

Il bene è pervenuto a seguito di atto del notaio rogante LOMBARDO GRAZIA BARBARA con sede in Vimodrone Repertorio 47389/11938 del 15/02/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **2514 del 05/05/1982 e variante** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione stabile residenziale.

La pratica edilizia è relativa all'intero stabile - variante concessione edilizia p.7186 del 06.10.1982 - nella documentazione fornita dal comune non è presente il certificato di agibilità

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

il giudizio è riferito solamente all'unità pignorata e non alle parti comuni dell'intero stabile

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a all'unità pignorata e non all'intero stabile di cui ai titoli edilizi emessi.

Le considerazioni sono effettuate sulla base della documentazione fornita dagli enti- si desume ogni responsabilità per documentazione non esibita dagli interessati

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VIMODRONE VIA CADORNA 55 A/, 57 E 59

BOX SINGOLO**DI CUI AL PUNTO A**

box singolo a VIMODRONE via Cadorna 55 a/, 57 e 59 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di autorimessa costituita da box singolo posta al piano interrato di fabbricato condominiale affacciata direttamente su corsello scoperto.

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

- foglio 11 particella 58 sub. 23 (catasto fabbricati), classe 4, consistenza 16 mq, rendita 61,15 Euro, indirizzo catastale: via Cadorna 55a / 57 / 59, piano: -1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: IN SENSO ORARIO A PARTIRE DA NORD: AUTORIMESSA DI TERZI, PASSAGGIO COMUNE E AREA DI CORTILE COMUNE

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 5km
metropolitana distante 1km
aeroporto distante 10km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di autorimessa costituita da box singolo posta al piano interrato di fabbricato condominiale affacciata direttamente su corsello scoperto. Sul medesimo corsello affacciano anche tutti gli altri box del complesso condominiale. Il box è inserito in un lotto con fabbricato a destinazione residenziale realizzato nei primi anni ottanta in discrete condizioni generali di manutenzione. Il box interessato è posto in continuità al medesimo ma esternamente al fabbricato residenziale pluripiano; si presenta direttamente sotto ad una copertura piana. La pavimentazione del box è in cemento liscio, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il serramento di ingresso è metallico verniciato in tinta come nei box vicini. Sul lato sud è presente scala esterna scoperta condominiale che conduce direttamente al giardino esterno per poi arrivare al cancelletto pedonale del complesso. Le condizioni generali sono discrete; sono presenti leggeri deterioramenti dell'intonaco probabilmente dovuti a presenza di umidità, seppur in forma lieve. Si rimanda integralmente ad ogni altra prescrizione

richiamata negli atti di provenienza; l'immobile soggiace alle condizioni del regolamento condominiale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/10/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it TECNOCASA

Descrizione: box singolo 13 mq v

Indirizzo: Via Padana superiore 303 VIMODRONE

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo: 13.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it FONDO CASA MILANO TESTI

Descrizione: BOX 16 MQ

Indirizzo: VIA CADORNA

Superfici principali e secondarie: 16

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/10/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it PRIVATO

Descrizione: BOX

Indirizzo: VIA DIAZ VIMODRONE

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo: 17.600,00 pari a 1.353,85 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

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:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, ufficio del registro di MILANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO, ufficio tecnico di COMUNALE, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare LOCALI

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	0,00	0,00	15.000,00	15.000,00
				15.000,00 €	15.000,00 €

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: €. 15.000,00

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: €. 15.000,00

data 04/11/2023

il tecnico incaricato

ARCH. VIRGINIO SOMASCHINI