



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

417/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT.GIULIA CALIARI

CUSTODE:
DOTT.MAURIZIO CALIENDO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/05/2024

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 417/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a VERANO BRIANZA via TULLIO MASSARANI 3, della superficie commerciale di **31,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare posta al piano terreno di un antico contesto di corte in area centrale. Trattasi di un originario ampio vano abusivamente suddiviso con tramezzi interni al fine di realizzare una unità abitativa indipendente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di >270cm. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 143 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 1,5 vani, rendita 66,62 Euro, indirizzo catastale: VIA TULLIO MASSARANI 3, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord: via Massarani, proprietà di terzi, cortile, proprietà di terzi

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	31,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.200,00
Data della valutazione:	25/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile risultava alla data del sopralluogo libero da persone ma arredato. L'agenzia delle entrate interpellata a mezzo mail non ha fornito risposta scritta sull'esistenza di eventuali contratti

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Quanto riportato è valido alla data di effettuazione dell'ispezione e potrebbe variare nel tempo

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**, derivante da ISCRIZIONE del 08/08/2007 - Registro Particolare 36366 Registro Generale 131934 Pubblico ufficiale BUSANI ANGELO Repertorio 3166/2174 del 23/07/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 16418 del 23/07/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Comunicazione n. 18911 del 23/10/2019 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/12/2010. Cancellazione totale eseguita in data 23/10/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

ipoteca **volontaria**, derivante da ISCRIZIONE del 19/07/2010 - Registro Particolare 22087 Registro Generale 91357 Pubblico ufficiale DE SANCTIS NICOLA Repertorio 2498/1630 del 07/07/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, derivante da TRASCRIZIONE del 02/10/2023 - Registro Particolare 90660 Registro Generale 129871 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP TRIBUNALE DI MONZA Repertorio 4530 del 06/07/2023 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: **€. 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:

non è stato reperito alcun amministratore di condominio pertanto non sono note eventuali spese correnti, pregresse e future per le parti comuni o di altra natura.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/07/2010)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA DI COSTRUZIONE N. **1469 1958**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SERVIZI IGIENICI PER ABITAZIONE

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile è antecedente al 1942. E' presente una pratica molto sommaria del 1958 che rappresenta il fabbricato nell'insieme e descrive sommariamente la realizzazione di servizi igienici. Lo stato di fatto è difforme nella sua distribuzione interna sia alla pratica comunale che alla scheda catastale. L'unità esistente non possiede la superficie minima netta (25 mq) richiesta oggi per una unità immobiliare abitativa così come indicata all'art.3.4.4 del Regolamento Locale di Igiene. Non è presenta antibagno. (normativa di riferimento: TESTO UNICO EDILIZIA)

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche, sanzione e opere da eseguire: €5.000,00

ATTENZIONE : date le rilevanti criticità di cui sopra prudenzialmente si considera che l'ambiente può essere sanato come unità a deposito o essere annesso ad altre unità abitative

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedasi le criticità dettagliate nel paragrafo delle difformità edilizie

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche e diritti: €700,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VERANO BRIANZA VIA TULLIO MASSARANI 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VERANO BRIANZA via TULLIO MASSARANI 3, della superficie commerciale di **31,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare posta al piano terreno di un antico contesto di corte in area centrale. Trattasi di un originario ampio vano abusivamente suddiviso con tramezzi interni al fine di realizzare una unità abitativa indipendente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di >270cm. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 143 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 1,5 vani, rendita 66,62 Euro, indirizzo catastale: VIA TULLIO MASSARANI 3, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord: via Massarani, proprietà di terzi, cortile, proprietà di terzi

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

superstrada distante 2 km

al di sotto della media



ferrovia distante 6KM

al di sotto della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

scarso



esposizione:

scarso



luminosità:

scarso



panoramicità:

scarso



impianti tecnici:

scarso



stato di manutenzione generale:

scarso



servizi:

scarso



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare posta al piano terreno di un antico contesto di corte . Trattasi di un originario unico vano successivamente e abusivamente suddiviso con tramezzi interni al fine di realizzare una unità abitativa indipendente con accesso diretto dal cortile. Il contesto generale in cui è ubicato è piuttosto degradato e in precarie condizioni di manutenzione generale. All'interno l'alloggio è stato oggetto di interventi manutentivi con formazione di pavimenti e rivestimenti ceramici, realizzazione impianto di riscaldamento con radiatori, intallazione di serramenti in alluminio. Non è presente un

antibagno, i locali hanno dimensioni ridotte inferiori ai minimi previsti ad oggi dal regolamento di igiene per le destinazioni in esso attuate e l'unità nell'insieme ha una superficie netta inferiore a quella consentita ad oggi per un'unità abitativa ai sensi dell'at.3.4.4 del regolamento di igiene .

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
intera unità pignorata	31,00	x	100 %	=	31,00
Totale:	31,00				31,00

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: 15/12/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 479/2018

Descrizione: A. Appartamento di mq. 96,20, piano secondo, 4 locali oltre servizi., 1

Indirizzo: Via Umberto I, 4 Verano Brianza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 48.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 86.580,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 45.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 237.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/12/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 479/2018

Descrizione: A. Appartamento di mq. 97,70, p. secondo sottotetto, due locali oltre servizi. B. Quota di 111/1000 di proprietà di area cortilizia comune., 4

Indirizzo: Via Via Madonnina , 48 Giussano, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 77.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 101.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 76.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 237.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/02/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 538/2013

Descrizione: Appartamento di mq. 89,60, piano terra, soggiorno, cucina, camera, cameretta, bagno e cantina al piano seminterrato., 1

Indirizzo: Via UMBERTO I, 32 Verano Brianza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 138.880,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 58.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 476.00 m

Numero Tentativi: 3

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	31,00	x	900,00	=	27.900,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 27.900,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 27.900,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, ufficio del registro di desio, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO, ufficio tecnico di COMUNALE, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare Monza e brianza, ed inoltre: ASTE IMMOBILIARI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	31,00	0,00	27.900,00	27.900,00
				27.900,00 €	27.900,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 5.700,00
--	--------------------

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.200,00
---	---------------------

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.200,00

data 25/05/2024

il tecnico incaricato
arch. Virginio Somaschini