



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 117/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI TRIUGGIO E VALLE LAMBRO SCARL

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DOTT. ALESSANDRO LONGOBARDI

CUSTODE:

DOTT. ALBERTO LUIGI PARMA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/08/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**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 117/2024

## LOTTO 1

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

**1** appartamento a CAVENAGO DI BRIANZA via 8 MARZO 1/b, della superficie commerciale di **62,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento bilocale posto al secondo piano di complesso condominiale con annesso sottotetto praticabile ma non abitabile e cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3-s1, scala b, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 450 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 382,18 Euro, indirizzo catastale: VIA 8 MARZO 1/B, piano: 2-3-s1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: dell'appartamento da nord: vuoto su cortile comune, vano scala comune, altra unità abitativa; della cantina: corridoio comune, altra unità, terrapieno, altra unità

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.

#### **1.1** box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 455 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 38,32 Euro, indirizzo catastale: via dei Mille 2 Cavenago Brianza, piano: -1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord : altro box, corsello comune, altro box, altra ditta ai mapp.422 e 430

Il box non risulta essere oggetto di locazione

Alla data della presente non mi è stato possibile accedere internamente al box; ci si desume ogni responsabilità in relazione ad eventuali difformità interne.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>62,55 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>8,40 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 98.135,05</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 98.135,05</b>
Data della valutazione:	<b>27/08/2024</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 4+4, stipulato il 01/03/2018, con scadenza il 28/02/2026, registrato il 02/03/2018 a UFFICIO DPMD VIMERCATE ai nn. 2613 SERIE 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 5400,00€. l'importo del canone è congruo per il tipo di immobile . Per quanto comunicato dall'agenzia entrate Il contratto di affitto riguarda il solo appartamento con cantina ( non risulta compreso nel contratto il box)

### **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 **giudiziale**, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ISCRIZIONE del 01/03/2023 - Registro Particolare 4307 Registro Generale 27499 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 19052/6823 del 27/02/2023 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

ipoteca **volontaria**, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ISCRIZIONE del 12/10/2010 - Registro Particolare 29357 Registro Generale 124723 Pubblico ufficiale PALEARI ALBERTO Repertorio 75996/26298 del 05/10/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

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

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da TRASCRIZIONE del 25/03/2024 - Registro Particolare 27333 Registro Generale 37822 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 511 del 04/03/2024 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:**

Millesimi condominiali:		<b>34,07</b>
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:		<b>appartamento - 4,01 box</b>
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI</b>	<b>€. 1.200,00</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>€. 3.600,00</b>

**PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 04/08/2010).  
 ATTO DI COMPRAVENDITA TRASCRIZIONE del 09/08/2010 - Registro Particolare 61265  
 Registro Generale 105214 Pubblico ufficiale SORMANI PIETRO Repertorio 376909/82582 del  
 04/08/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

CONCESSIONE EDILIZIA N. PE 31/1997 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE NUOVA PALAZZINA .  
 Rilasciata agibilità prot.2646 del 05/03/2001

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Il sottotetto dovrà mantenere la destinazione d'uso di ambiente non abitabile

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:****CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La porta di ingresso all'alloggio è in posizione difforme. Il soggiorno è carente nei rapporti areo illuminanti essendo stato chiuso il foro a soffitto con funzione di pozzo di luce. Non sono presenti i tramezzi a delimitazione del pozzo di luce. Il sottotetto, destinato a rustico non abitabile, è utilizzato in modo improprio  
 L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- costo delle opere, delle pratiche tecniche e sanzioni: €.6.000,00

La regolarizzazione passa anche attraverso la realizzazione di opere. Devono essere ripristinati i

regolari rapporti areo illuminanti e il sottotetto deve essere mantenuto a rustico non abitabile

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedasi le difformità edilizie  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spese professionali e diritti catastali : €.800,00

Adeguamento scheda catastale

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi difformità edilizia  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

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

BENI IN CAVENAGO DI BRIANZA VIA 8 MARZO 1/B

# APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 1

**appartamento** a CAVENAGO DI BRIANZA via 8 MARZO 1/b, della superficie commerciale di **62,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento bilocale posto al secondo piano di complesso condominiale con annesso sottotetto praticabile ma non abitabile e cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3-s1, scala b, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 450 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 382,18 Euro, indirizzo catastale: VIA 8 MARZO 1/B, piano: 2-3-s1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: dell'appartamento da nord: vuoto su cortile comune, vano scala comune, altra unità abitativa; della cantina: corridoio comune, altra unità, terrapieno, altra unità

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.

### 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 VIMERCATE, MONZA, MILANO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

al di sotto della media

al di sotto della media

nella media

nella media

nella media

nella media

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento bilocale posto al secondo piano di complesso condominiale con annesso sottotetto praticabile ma NON abitabile e cantina al piano interrato

Il complesso condominiale è dotato di ampi spazi esterni a verde e spazi coperti di comunicazione e distribuzione interna con ascensore comune. L'alloggio è composto da un tinello con angolo cottura e balcone, servizio igienico e una camera da letto singola. Da questo locale tramite scala in legno si accede agli ambienti del sottotetto posti al piano soprastante autorizzati come RUSTICO SOTTOTETTO PRATICABILE NON ABITABILE . Per le condizioni generali dello stato legittimo dell'alloggio vedasi il paragrafo CONFORMITA' EDILIZIA. Il sottotetto nella parte più bassa accessibile è alto circa cm.80 e sul colmo cm.285. Nel sottotetto è presente una porta di accesso che comunica direttamente con il vano scala. L'appartamento è riscaldato con radiatori e parete e caldaia murale autonoma, i pavimenti e rivestimenti sono ceramici, i serramenti in legno con doppio vetro.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
porzione abitabile	42,00	x	100 %	=	42,00
sottotetto RUSTICO praticabile non abitabile	54,00	x	30 %	=	16,20
balcone	4,50	x	30 %	=	1,35
cantina	10,00	x	30 %	=	3,00
<b>Totale:</b>	<b>110,50</b>				<b>62,55</b>

**ACCESSORI:**

**box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 455 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 38,32 Euro, indirizzo catastale: via dei Mille 2 Cavenago Brianza, piano: -1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord : altro box, corsello comune, altro box, altra ditta ai mapp.422 e 430

Il box non risulta essere oggetto di locazione

Alla data della presente non mi è stato possibile accedere internamente al box; ci si desume ogni responsabilità in relazione ad eventuali difformità interne.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	14,00	x	60 %	=	8,40

<b>Totale:</b>	<b>14,00</b>	<b>8,40</b>
----------------	--------------	-------------

**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: 14/04/2023

Fonte di informazione: Contenzioso, 1492/2018

Descrizione: Appartamento mq. 46,48, soggiorno, servizio igienico, camera oltre beni mobili., 1

Indirizzo: Via Conte Rasini, 14 Cavenago Di Brianza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 29.700,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 37.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 29.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 328.00 m

Numero Tentativi: 2

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/04/2023

Fonte di informazione: Contenzioso, 1492/2018

Descrizione: Appartamento mq. 46,48, soggiorno, servizio igienico, camera oltre beni mobili., 1

Indirizzo: Via Conte Rasini, 14 Cavenago Di Brianza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 29.700,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 37.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 29.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 328.00 m

Numero Tentativi: 2

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La decurtazione complessiva sul lotto tiene conto che il box, stanto a quanto comunicato dall'agenzia entrate, non risulta oggetto di contratto di locazione opponibile

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	62,55	x	1.700,00	=	<b>106.335,00</b>
Valore superficie accessori:	8,40	x	1.700,00	=	<b>14.280,00</b>
					<b>120.615,00</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 120.615,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 120.615,00</b>

**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 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
1	appartamento	62,55	8,40	120.615,00	120.615,00
				<b>120.615,00 €</b>	<b>120.615,00 €</b>

Riduzione del <b>13%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 15.679,95</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 6.800,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 98.135,05</b>

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

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 98.135,05</b>

data 27/08/2024

il tecnico incaricato  
Virginio Somaschini