



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:	62,55 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	8,40 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 98.135,05
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 98.135,05
Data della valutazione:	27/08/2024

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:		34,07
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:		appartamento - 4,01 box
6. ATTUALI E PRECEDENTI	€. 1.200,00	
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:		€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:		€. 3.600,00

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
Totale:	110,50				62,55

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

Totale:	14,00	8,40
----------------	--------------	-------------

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	=	106.335,00
Valore superficie accessori:	8,40	x	1.700,00	=	14.280,00
					120.615,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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 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
				120.615,00 €	120.615,00 €

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

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:	€. 98.135,05

data 27/08/2024

il tecnico incaricato
Virginio Somaschini