



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

975/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA PROGETTO SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Patrizia FANTIN

CUSTODE:
Dott.ssa Alessandra PERONETTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/04/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:
Geom. Maurizio CERANA

CF:CRNMRZ68S22D286E
con studio in SEREGNO (MB) Piazza Risorgimento 1/A
telefono: 0362330247
email: mail@studioexnovo.com
PEC: maurizio.cerana@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 975/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:



APPARTAMENTO a MONZA Via Alfonso Marelli 30, quartiere Cascina Bironetta, Lombardia, Tevere, Legnone, della superficie commerciale di **81,24** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - Primo e Secondo (Solaio), ha un'altezza interna di h.2.90m. P.Terra; 2.75 m. P.Primo circa.

Identificazione catastale:

- foglio 94 particella 147 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: Via Alfonso Marelli n. 30, piano: Terra - Primo - Secondo,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: Mapp. 374, Mapp. 146 e mapp. 529 ad est: cortile comune Mapp. 343 a sud: via Marelli ad ovest: Mapp. 550 e mapp. 551

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1947.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	81,24 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.814,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.814,00
Data della valutazione:	08/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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, stipulata il 17/11/2012 a firma di Tribunale di Monza ai nn. di repertorio, iscritta il 18/06/2013 a , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €. 72.000,00.

Importo capitale: €. 56.107,05.

Grava tra altri beni anche su: Monza, Fg. 94 Mapp. 147 sub. 701

IPOTECA VOLONTARIA, stipulata il 21/07/2010 a firma di Notai ai nn. di repertorio, iscritta il 26/07/2010 a Muano 2 ai nn. , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €. 320.000,00.

Importo capitale: €. 160.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Monza, Fg. 94 Mapp. 147 sub. 701.

*** DATO OSCURATO *** Proprietà per 1/2 nella sua qualità di terzo datore di ipoteca

IPOTECA GIUDIZIALE, stipulata il 17/05/2013 a firma di Tribunale di Monza ai nn. di repertorio, iscritta il 07/06/2013 a Milano 2 ai nn. , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €. 21.000,00.

Importo capitale: €. 14.597,00.

La formalità è riferita solamente a Monza, Fg. 94 Mapp. 147 sub. 701

IPOTECA GIUDIZIALE, stipulata il 17/05/2013 a firma di Tribunale di Monza ai nn. di repertorio, iscritta il 13/06/2013 a Milano 2 ai nn. , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €. 45.500,00.

Importo capitale: €. 40.937,35.

La formalità è riferita solamente a Monza, Fg. 94 Mapp. 147 sub. 701

IPOTECA GIUDIZIALE, stipulata il 05/06/2012 a firma di Tribunale di Monza ai nn. di repertorio, iscritta il 06/12/2013 a Milano 2 ai nn. , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €. 69.644,19.

Importo capitale: €. 52.732,80.

La formalità è riferita solamente a Monza, Fg. 94 Mapp. 147 sub. 701

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO, stipulata il 17/02/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. di repertorio, trascritta il 07/03/2023 a Milano 2 ai nn. , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.
La formalità è riferita solamente a Monza, Fg. 94 Mapp. 147 sub. 701

PIGNORAMENTO, stipulata il 31/12/2019 a firma di Tribunale di Monza ai nn. di repertorio, trascritta il 03/02/2020 a Milano 2 ai nn. , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.
La formalità è riferita solamente a Monza, Fg. 94 Mapp. 147 sub. 701.
Si trascrive pignoramento per la somma di euro 183.554,79 oltre interessi e spese successive occorrente.

PIGNORAMENTO, stipulata il 28/08/2013 a firma di Tribunale di Monza ai nn. di repertorio, trascritta il 03/02/2014 a Milano 2 ai nn. , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.
La formalità è riferita solamente a Monza, Fg. 94 Mapp. 147 sub. 701

SENTENZA DI FALLIMENTO, stipulata il 19/08/2015 a firma di Tribunale di Monza ai nn. di repertorio, trascritta il 03/11/2015 a Milano 2 ai n , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
La formalità è riferita solamente a Monza, Fg. 94 Mapp. 147 sub. 701 - Quota di 1/2

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:

Il fabbricato non è costituito in condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/07/2010), con atto stipulato il 21/07/2010 a firma di Notaio , di di repertorio, registrato il 26/07/2010 a Milano 2 ai nn. , trascritto il 26/07/2010 a Milano 2 ai n
Il titolo è riferito solamente a Monza, Fg. 94 mapp. 147 sub. 701

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/03/1974 fino al 22/12/1994), con atto stipulato il 08/03/1974 a firma di ai nn. di repertorio, registrato il 14/03/1974 a Monza ai n vol. trascritto il 29/03/1974 a ai nn.

Il titolo è riferito solamente a Mpnza, Fg. 94 Mapp. 147 sub. 1

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 22/12/1994 fino al 21/07/2010), registrato il 25/05/1995 a Monza ai nn. , trascritto il 28/11/1998 a Milanc

Il titolo è riferito solamente a Monza, Fg. 94 Mapp. 147 sub. 1.

Accettazione dell'eredità del 21.07.2010 con atto del Notaio
tracritta il 26.07.2010 ai nn.

rep. 2

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si declina ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali altri provvedimenti edilizi, sia migliorativi o peggiorativi dell'attuale situazione dell'immobile, non sottoposti alla visione in sede di accesso agli atti.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. Disegno

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Trasformazione di un portico esistente in locali di abitazione mediante ampliamento e sopralzo di un locale del medesimo per ricavare un locale, un cucinino e vano scala a piano terreno latrina esterna, due camere al piano superiore, rilasciata il 27/05/1947 con il n. disegno n. , n. progr. - n. prot. reparto di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Monza, Via Cimitero n. 26

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi, diversa rappresentazione delle aperture in facciata e della scala interna. Il balcone al piano primo è di dimensioni diverse da quelle indicate nell'elaborato grafico allegato al provvedimento edilizio così come le altezze utili interne rilevate. Entrambi i bagni, realizzati ai piani terra e primo sono sprovvisti di autorizzazione e privi di aerilluminazione naturale e di disimpegno. L'immobile è altresì sprovvisto del certificato di agibilità. Nel provvedimento edilizio reperito presso gli Uffici Comunali non vi è traccia del piccolo vano nel sottotetto accessibile dalla scala.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Provvedimento edilizio in sanatoria per le difformità rilevate relative alle aperture in facciata, scala, balcone e modifiche interne. Andrà rivista parte della distribuzione interna al fine di adeguare l'unità alla vigente normativa igienico-sanitaria ed amministrativa-comunale. Richiesta del certificato di agibilità. Nella determinazione del valore attribuito all'immobile si è tenuto conto della reale situazione del bene e delle spese da sostenere per la sua regolarizzazione opere di adeguamento.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €3.000,00
- Oneri comunali: sanzione quantificabile solo in fase di istruttoria di provvedimento edilizio previsto. (sanzione minima): €1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Monza, Fg. 94 Mapp. 147 sub. 701

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi, diversa indicazione delle altezze utili interne dei piani; Al piano terra, in corrispondenza dell'area di proprietà è indicata la presenza di una tettoia non presente sul posto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale con sistema informatizzato DOC.Fa.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €500,00
- Oneri catastali: €50,00

Questa situazione è riferita solamente a Monza, Fg. 94 Mapp. 147 sub. 701

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONZA VIA ALFONSO MARELLI 30, QUARTIERE CASCINA BIRONETTA,
LOMBARDIA, TEVERE, LEGNONE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

APPARTAMENTO a MONZA Via Alfonso Marelli 30, quartiere Cascina Bironetta, Lombardia, Tevere, Legnone, della superficie commerciale di **81,24** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - Primo e Secondo (Solaio), ha un'altezza interna di h.2.90m. P.Terra; 2.75 m. P.Primo circa.

Identificazione catastale:

- foglio 94 particella 147 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: Via Alfonso Marelli n. 30, piano: Terra - Primo - Secondo,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: Mapp. 374, Mapp. 146 e mapp. 529 ad est: cortile comune Mapp. 343 a

sud: via Marelli ad ovest: Mapp. 550 e mapp. 551

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1947.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola per l'infanzia	nella media	☆☆☆
spazi verde	nella media	☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	☆☆☆☆
esposizione:	nella media	☆☆☆☆
luminosità:	al di sotto della media	☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	☆☆☆☆
impianti tecnici:	medioere	☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	medioere	☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Casa indipendente posta su tre livelli e così composta: al piano terra, soggiorno con angolo cottura e servizio igienico; al piano primo: una camera da letto con servizio igienico e balcone; al piano secondo, ripostiglio (solaio). Completa l'unità l'area cortilizia di proprietà posta al piano terra. I tre piani sono collegati tra loro a mezzo di scala interna.

Posto in una zona periferica del Comune di Monza denominata "Cascina Bironetta, Lombardia, Tevere, Legnone" l'immobile ha accesso dalla via Alfonso Marelli ed attraverso il cortile comune. Sul lato nord del cortile di proprietà è presente un accesso carraio.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Durante il sopralluogo i proprietari hanno segnalato che la caldaia (oggi assente) per il riscaldamento dell'unità immobiliare, era posta all'interno di un locale adiacente l'unità immobiliare stessa e situato all'interno del cortile comune. Vano non oggetto di pignoramento in quanto non di proprietà degli esecutati.

N.B. In precedenza e più precisamente nella scheda catastale del 09.02.1950, e negli atti di provenienza dell'immobile, il vano oggi utilizzato come locale per l'alloggiamento della caldaia era annesso all'abitazione oggetto di stima. Detto locale era presente nella planimetria catastale e nel provvedimento edilizio del 27.05.1947 progr. n. 7, disegno n. 66 ed indicato come servizio igienico di pertinenza dell'unità abitativa. Successivamente il 28.06.2010 è stata redatta nuova planimetria catastale n. MI0495363 nella quale non viene più rappresentato il vano esterno in precedenza adibito a "servizio igienico". La medesima planimetria è quella allegata all'atto di compravendita a firma del Notaio Fabiano del 21.07.2010 nn. 25752/11010 con il quale i debitori esecutati sono divenuti proprietari.

La caldaia pertanto andrà ricollocata all'interno della proprietà.

Durante il sopralluogo l'immobile si presenta in cattivo stato manutentivo con evidenti tracce di umidità di risalita in corrispondenza delle pareti perimetrali dell'immobile, e con infiltrazioni dalla copertura.

Non è stato possibile appurare la presenza di vespaio.

Delle Componenti Edilizie:

<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro	nella media	☆☆☆☆
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente di tipo blindato realizzato in legno	nella media	☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	☆☆☆☆
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in alluminio con doppio vetro	nella media	☆☆☆☆
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in pvc	nella media	☆☆☆☆
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno	nella media	☆☆☆☆
<i>scale</i> : interna con rivestimento in pietra	al di sotto della media	☆☆☆☆
<i>rivestimento interno</i> : posto in angolo cottura e bagno realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	☆☆☆☆
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole		

Degli Impianti:

citofonico: audio (non funzionante)

condizionamento: autonomo con alimentazione a elettrico con diffusori in split

termico: caldaia assente - vengono utilizzati gli split del condizionatore. i diffusori sono in termosifoni in alluminio

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
Abitazione Piani Terra - Primo (s.u. mq. circa 54,00)	77,00	x	100 %	=	77,00
Ripostiglio - Piano Secondo (s.u. mq. circa 2,75)	4,75	x	25 %	=	1,19
Balcone (mq. circa)	1,50	x	30 %	=	0,45
Area cortilizia (mq. circa)	26,00	x	10 %	=	2,60
Totale:	109,25				81,24

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del territorio - quotazioni immobiliari

Valore minimo: 1.350,00

Valore massimo: 1.600,00

Note: Stato conservativo: Normale

Borsino immobiliare

Valore minimo: 1.160,00

Valore massimo: 1.380,00

Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza della Provincia di Monza e della Brianza

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.200,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 81,24 x 1.100,00 = 89.364,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 89.364,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 89.364,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Si fa 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, ...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Monza, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Monza e Brianza, ed inoltre: Agenzia del territorio e Borsino Immobiliare

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	81,24	0,00	89.364,00	89.364,00
				89.364,00 €	89.364,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.550,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 84.814,00**

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: **€. 84.814,00**

data 08/04/2024

il tecnico incaricato
Geom. Maurizio CERANA