



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

412/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
GARDANT LIBERTY SERVICING SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT. FRANCESCO AMBROSIO

CUSTODE:
DOTT.SSA KATIA GRESSANI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/05/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Aurelio Arnaldino

CF:RNRLA54A06I158H
con studio in MONZA (MB) Via Monte Bianco 4
telefono: 3935102422
email: aurelioarnaldino@gmail.com
PEC: aurelio.arnaldino@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 412/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MEDA via San Giusto 1, della superficie commerciale di **133,50** mq per la quota di:

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

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da una abitazione posta al primo piano di una palazzina a destinazione residenziale. Alla data del sopralluogo l'unità abitativa in questione presentava uno scarso stato di manutenzione e conservazione, in particolare i sanitari del bagno risultavano trascurati; le porte interne presentavano vari elementi rotti; su pareti e plafoni vi sono estese aree ricoperte da muffe. I pavimenti sono in parte con piastre di marmo tipo opere incerte, in parte in ceramica nel bagno e cucina, in parquettes prefinito nella camera da letto ad est e parquettes e ceramica nella camera ad ovest. I serramenti risultano in buono stato di conservazione e manutenzione e sono dotati di doppio vetro, mentre le tapparelle presentano alcuni difetti nella movimentazione. La distribuzione interna dei locali risulta essere stata modificata rispetto al progetto originario e presenta un unico ambiente per la zona a giorno, con soggiorno e cucina a vista, mentre la zona notte presenta un disimpegno per le due camere da letto e il bagno. L'abitazione è dotata di ampi balconi con affaccio ad est, ovest e sud. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas con corpi radianti in ghisa; l'impianto elettrico è sicuramente da rivedere in quanto presenta cavi esterni e scatolette prive di protezione.

I beni oggetto di pignoramento sono relazionati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente qui richiamati. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

L'edificio risulta essere stato realizzato con Pratica Edilizia N. 3663 del 23/06/1966 ed è relativa ai soli piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di mt. 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 266 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 650,74 Euro, indirizzo catastale: via San Giusto 1, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 31/01/1988
Coerenze: come da atto di compravendita: (in contorno da nord in senso orario): dell'appartamento: prospetto su area comune su due lati, vano scala e pianerottolo comuni, ancora prospetto su area comune per i restanti lati; del vano cantina: terrapieno per due lati, corridoio e vano scala comuni, ancora terrapieno.

L'intero edificio sviluppa quattro piano, tre piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito

nel 1966.

A.1 cantina, composto da un vano.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 266 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 8 mq, rendita 14,05 Euro, indirizzo catastale: via San Giusto n. 1, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 31/01/1988; frazionamento del 13/04/1999 divisione (n. 318823.1/1999)
Coerenze: come da atto di compravendita: (in contorno da nord in senso orario): dell'appartamento: prospetto su area comune su due lati, vano scala e pianerottolo comuni, ancora prospetto su area comune per i restanti lati; del vano cantina: terrapieno per due lati, corridoio e vano scala comuni, ancora terrapieno.
-

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	133,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	4,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 198.168,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 198.100,00
Data della valutazione:	12/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato da uno dei due debitori e dai due figli.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Oltre a quanto evidenziato si rimanda al Certificato Notarile art. 567 comma 2 c.p.c. per la completezza delle formalità e alle ispezioni ipotecarie allegate alla presente relazione. Sono fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e non trascritto nel Certificato Notarile e/o nell'atto di provenienza, qui inteso come integralmente riportato. La verifica delle formalità pregiudizievoli è stata eseguita solamente sui beni oggetto della presente relazione.

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**, stipulata il 06/02/2004 a firma di Notaio Maria Nives Iannaccone ai nn. 52945/15113 di repertorio, iscritta il 09/02/2024 a Milano 2 ai nn. 16123/2722, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

Importo ipoteca: 216.000,00.

Importo capitale: 108.000,00.

Durata ipoteca: ipoteca in rinnovazione.

Alla Sezione D risulta: CON LA PRESENTE SI CHIEDE LA RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE IN DATA 13-02-2004 AI NN. 18601/4436. IN MERITO ALL'ATTUALE DETENTORE DEL CREDITO SI PRECISA CHE: - CHE IN DATA 13/12/2016 IN FORZA DI ATTO DI FUSIONE REP. N. 13.501 E RACC. N. 7.087, NOTAIO DOTT. CARLO MARCHETTI, BANCO BPM S.P.A. HA INCORPORATO BANCO POPOLARE SOC. COOP. E, IN CONSEGUENZA DI TALE FUSIONE, BANCO BPM S.P.A. HA ASSUNTO I DIRITTI E GLI OBBLIGHI, PROSEGUENDO IN TUTTI I RAPPORTI DELLA PREDETTA BANCA;- CHE, IN FORZA DI UN CONTRATTO DI CESSIONE DI CREDITI IN BLOCCO, AI SENSI DEGLI ARTICOLI 4 E 7.1 DELLA LEGGE 130, CONCLUSO IN DATA 3 GIUGNO 2021, BANCO BPM S.P.A. CON SEDE LEGALE IN MILANO, PIAZZA F. MEDA N. 4, CAPITALE SOCIALE EURO 7.100.000.000,00 I.V., CODICE FISCALE, NUMERO DI ISCRIZIONE NEL REGISTRO DELLE IMPRESE DI MILANO-MONZA-BRIANZA-LODI N. 09722490969 HA CEDUTO PRO-SOLUTO ALLA SOCIETA' AURELIA SPV S.R.L., CON SEDE LEGALE IN ROMA VIA CURTATONE N. 3, CODICE FISCALE, PARTITA IVA E NUMERO DI ISCRIZIONE PRESSO IL REGISTRO DELLE IMPRESE DI ROMA 15502861006, CAPITAL E SOCIALE EURO 10.000,00 INTERAMENTE VERSATO, ISCRITTA AL N. 35727.7 DELL'ELENCO DELLE SOCIETA' VEICOLO TENUTO DALLA BANCA D'ITALIA AI SENSI DEL PROVVEDIMENTO DELLA BANCA D'ITALIA DEL 12.12.2023, TUTTI I CREDITI INDIVIDUABILI IN BASE AI CRITERI INDICATI NEL CONTRATTO STESSO; - CHE AVVISIO DELLA CESSIONE E' STATO PUBBLICATO, AI SENSI DEGLI ARTT. 1 E 3 DELLA LEGGE 30 APRILE 1999 N.130, CORREDATO DALL'INFORMATIVA AI SENSI DEGLI ARTT. 13 E 14 DEL REGOLAMENTO UE N. 679/2016 E DEL D.LGS. 30 GIUGNO 2003, N. 196, COME MODIFICATO DAL D.LGS. 10 AGOSTO 2018 N. 101 SULLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA N. 68 DEL 10 GIUGNO 2021, PARTE SECONDA; - CHE, UNITAMENTE AI CREDITI OGGETTO DI CESSIONE, SONO STATI, ALTRESI', TRASFERITI ALLA CESSIONARIA, SENZA NECESSITA' DI ULTERIORI AVVISI, FORMALITA' O ANNOTAZIONI, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ARTT. 4 E 7 DELLA LEGGE 30 APRILE 1999 N. 130, ANCHE TUTTI I DIRITTI CHE ASSISTONO E GARANTISCONO IL PAGAMENTO DEI CREDITI CEDUTI;- CHE CON PROCURA SPECIALE, IN DATA 7 GIUGNO 2021, A ROGITO NOTAIO DOTT.SSA SANDRA DE FRANCHIS DI ROMA, LA CESSIONARIA AURELIA SPV S.R.L. HA CONFERITO A GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A. (EX CF LIBERTY SERVICING S.P.A.) L'INCARICO DI SVOLGERE, IN NOME E/O PER CONTO DELLA STESSA, INTER ALIA, L'ATTIVITA' DI AMMINISTRAZIONE ED INCASSO DEI CREDITI, NONCHE' DI GESTIONE DELLE EVENTUALI PROCEDURE DI RECUPERO DEGLI STESSI SIA IN SEDE ESECUTIVA CHE CONCURSALE NONCHE' DEGLI EVENTUALI GIUDIZI DI COGNIZIONE AVENTI AD OGGETTO I CREDITI, SECONDO I

TERMINI DI UN CONTRATTO PER LA PRESTAZIONE DELL'ATTIVITA' DI SERVIZI DI CREDITI; TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 13-02-2004 AI NN. 18601/4436, CUI SI FA PER RIFERIMENTO. LA PRESENTE IN ESENZIONE AI SENSI DEL D.P.R. N. 601/1973. A MARGINE DELLA SUDETTA ISCRIZIONE NON RISULTA ALCUN ANNOTAMENTO O SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 06/02/2004 a firma di Notaio Maria Nives Iannaccone ai nn. 52945/15113 di repertorio, iscritta il 13/02/2004 a Milano 2 ai nn. 18501/4436, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

Importo ipoteca: Euro 216.000,00.

Importo capitale: Euro 108.000,00.

In elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive è riportato quanto segue: "Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) ISCRIZIONE presentata il 09/02/2004 Servizio di P.I. di Milano 2 Registro particolare n. 2722 Registro generale n. 16123 Tipo di atto: 0675 - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Alla Sezione D è riportato quanto segue: IN FORZA DELL'ISCRIVENDO CONTRATTO DI FINANZIAMENTO LA "BANCA POPOLARE DI MILANO - SOC. COOP. A R.L." ACCORDAVA AI SIGNORI COLADANGELO CRISTIAN E NIRO FIORENZA UN FINANZIAMENTO DI EURO 108.000,00 MEDIANTE IL PAGAMENTO DI N. 359 RATE MENSILI SECONDO IL PIANO DI AMMORTAMENTO ALLEGATO ALL'ISCRIVENDO CONTRATTO SOTTO LA LETTERA "A". LA "PARTE FINANZIATA" SIGNORI COLADANGELO CRISTIAN E NIRO FIORENZA SI OBBLIGAVANO A CORRISPONDERE SULLA SOMMA OGGETTO DEL FINANZIAMENTO L'INTERESSE DEL 3,9% (TRE VIRGOLA NOVE PER CENTO) ANNUO NOMINALE FINO AL 31 GENNAIO 2007. DA TALE DATA E FINO ALLA SCADENZA DEL FINANZIAMENTO, LA "PARTE FINANZIATA" CORRISPONDERA' L'INTERESSE ANNUO NOMINALE, RIDETERMINATO MENSILMENTE, IN MISURA PARI A DUE PUNTI IN PIU' DELLA MEDIA ARITMETICA, ARROTONDATA ALLO 0,05 (ZERO VIRGOLA ZEROCINQUE) SUPERIORE DEI TASSI GIORNALIERI EURIBOR 3 MESI RELATIVI AL MESE SOLARE PRECEDENTE QUELLO DI APPLICAZIONE, PUBBLICATO SUL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE". QUALORA VENISSE MENO, PER QUALSIASI RAGIONE, LA DISPONIBILITA' DEL SUCCITATO PARAMETRO, L'INTERESSE ANNUO NOMINALE DA CORRISPONDERE SARA' PARI A DUE VIRGOLA DIECI (2,10) PUNTI IN PIU' DEL TASSO UFFICIALE DI RIFERIMENTO TEMPO PER TEMPO VIGENTE ALLA DATA DEL 6 FEBBRAIO 2004 PARI AL 2% (DUE PER CENTO). QUALORA PER QUALSIASI CAUSA NON FOSSE PIU' POSSIBILE CALCOLARE COME SOPRA IL TASSO DI INTERESSE, LA BANCA POTRA' RICHIEDERE LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO CONCEDENDO, A RICHIESTA DELLA PARTE FINANZIATA, UN NUOVO FINANZIAMENTO DI IMPORTO NON SUPERIORE AL RESIDUO DEBITO ED ALLE CONDIZIONI CHE RISULTERANNO ESSERE VIGENTI PRESSO LA BANCA FINALIZZATO ALL'ESTINZIONE DELL'ISCRIVENDO FINANZIAMENTO. L'INDICE SINTETICO DI COSTO ISC COMPRENSIVO DEGLI INTERESSI E DEGLI ONERI CHE CONCORRONO A DETERMINARE IL COSTO EFFETTIVO DELLA OPERAZIONE DEI QUALI LA PARTE FINANZIATA DICHIARAVA DI AVER PRESO ATTO ALLA PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI FINANZIAMENTO, CALCOLATO CONFORMEMENTE ALLA DISCIPLINA DEL TASSO EFFETTIVO GLOBALE TAEG AI SENSI DELL'ART. 122 DEL D.LGS. 1 SETTEMBRE 1993 N. 385 E RELATIVE DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE E' PARI AL 4,2027% (QUATTRO VIRGOLA DUEMILAVENTISETTE PER

CENTO). AI FINI DEL TRATTAMENTO TRIBUTARIO SI RICHAMA L'ART. 15 E SEGUENTI DEL D.P.R. 29 SETTEMBRE 1973 N. 601.

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 16/11/1999 a firma di Notaio Cassina Gabriele Secondo ai nn. 87311 di repertorio, iscritta il 24/11/1999 a Milano 2 ai nn. 111601/33368, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: Euro 260.000,00.

Importo capitale: Euro 130.000,00.

Durata ipoteca: Termine ipoteca 31/12/2014.

In elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive è rilevato quanto segue: "Annotazioni: ANNOTAZIONE presentata il 23/04/2004 Servizio di P.I. di Milano 2 Registro particolare n. 15020 Registro generale n. 55888 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/09/2020 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 4906 di repertorio, trascritta il 04/12/2020 a Milano 2 ai nn. 139841/89400, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

Alla Sez. D è detto quanto segue: PRECETTO NOTIFICATO PER L'IMPORTO DI EURO 80.824,92 OLTRE INTERESSI E SPESE.

pignoramento, stipulata il 17/07/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Monza ai nn. 4731 di repertorio, trascritta il 12/09/2023 a Milano 2 ai nn. 120741/84667, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

pignoramento, stipulata il 15/01/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Monza ai nn. 249 di repertorio, trascritta il 01/02/2024 a Milano 2 ai nn. 12255/8631, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

Alla Sez. D è detto quanto segue: IL PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 80.847,62 OLTRE INTERESSI FINO AL ALDO SPESE.

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:

Si evidenzia che l'edificio in cui è inserito l'immobile oggetto di pignoramento non risulta costituito in condominio e sarebbe privo sia di regolamento delle parti comuni che dei millesimi, ad eccezione di quanto è riportato nell'atto di compravendita del Notaio Dr. Maria Nives Iannaccone in data 06/02/2004 rep. 52944/15112, la cui regolamentazione ivi contenuta si trascrive pedissequamente, ovvero: *"Inserisce le porzioni immobiliari in oggetto la proporzionale quota di comproprietà in ragione di millesimi 360 (trecentosettanta) dei vani e servizi comuni condominiali costituiti dall'area sulla quale insiste il fabbricato medesimo e dall'annessa area cortilizia pertinenziale (nel loro complesso costituenti il mappale 266 del foglio 16), dalla scala, limitatamente al tratto corrente dal piano terreno al secondo piano, dal tetto, dai servizi, dagli impianti e quant'altro di uso comune a'*

sensi degli artt. 1117 e seguenti del Cod. Civ. --- Alla porzione immobiliare sopra descritta compete inoltre per la quota di un mezzo la proprietà della parte di scala limitatamente al tratto fra il piano terreno ed il piano interrato e del disimpegno alle cantine allo stesso interrato. ---- La restante quota di un mezzo compete alla proprietà delle porzioni distinte con i subalterni 2 e 702. --- La parte acquirente si dichiara altresì edotta che agli enti immobiliari in oggetto nonché agli enti immobiliari identificati con i mappali 266 subalterno 2 e 266 subalterno 702 del foglio 16, compete l'uso esclusivo e perpetuo della porzione dell'area comune che risulta colorata intinta verde nel tipo planimetrico che trovasi allegato sotto la lettera "A" all'atto di stralcio divisionale in data 18 maggio 1993 n. 69846 di repertorio del Notaio Gabriele Secondo Cassina di Meda, registrato a Desio il 3 giugno 1993 al n. 1953 Serie 2V e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 15 giugno 1993 ai numeri 45510/31910, confinante da nord in senso orario con il mappale 835, porzione in uso esclusivo al laboratorio artigianale al piano terra, area cortilizia in uso condominiale, mappale 267 adibito a strada, mappali 121 e 120."

Su indicazioni della proprietà, le spese relative alle parti comuni sono suddivise direttamente tra i proprietari delle unità facenti parte dell'edificio con criteri di riparto e ammontare delle spese non riferite allo scrivente.

Si fa presente che all'interno della cantina è installato contatore dell'acqua che viene indicato come comune con l'abitazione del secondo piano.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per una verifica più ampia si rimanda al Certificato Notarile, alle ispezioni ipotecarie e all'atto notarile allegati.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto notarile pubblico (dal 06/02/2004), con atto stipulato il 06/02/2004 a firma di Notaio Iannaccone Maria Nives ai nn. 52944/15112 di repertorio, trascritto il 12/02/2004 a Milano 2 ai nn. 17778/9456.

Alla Sezione D - Ulteriori informazioni INERISCE LE PORZIONI IMMOBILIARI OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' IN RAGIONE DI MILLESIMI 360 (TRECENTOESSANTA) DEI VANI E SERVIZI COMUNI CONDOMINIALI COSTITUITI DALL'AREA SULLA QUALE INSISTE IL FABBRICATO MEDESIMO E DALL'ANNESSA AREA CORTILIZIA PERTINENZIALE (NEL LORO COMPLESSO COSTITUENTI IL MAPPALE 266 DEL FOGLIO 16), DALLA SCALA, LIMITATAMENTE AL TRATTO CORRENTE DAL PIANO TERRENO AL SECONDO PIANO, DAL TETTO, DAI SERVIZI, DAGLI IMPIANTI E QUANT'ALTRO DI USO COMUNE A' SENSI DEGLI ARTT. 1117 E SEGUENTI DEL COD. CIV. ALLA PORZIONE IMMOBILIARE OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO COMPETE INOLTRE PER LA QUOTA DI UN MEZZO LA PROPRIETA' DELLA PARTE DI SCALA LIMITATAMENTE AL TRATTO FRA IL PIANO TERRENO ED IL PIANO INTERRATO E DEL DISIMPEGNO ALLE CANTINE ALLO STESSO PIANO INTERRATO. LA RESTANTE QUOTA DI UN MEZZO COMPETE ALLA PROPRIETA' DELLE PORZIONI DISTINTE CON I SUBALTERNI 2 E 702. LA PARTE ACQUIRENTE SI DICHIARAVA ALTRESI' EDOTTA CHE AGLI ENTI IMMOBILIARI OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO NONCHE' AGLI ENTI IMMOBILIARI IDENTIFICATI CON I MAPPALI 266 SUBALTERNO 2 E 266 SUBALTERNO 702 DEL FOGLIO 16, COMPETE L'USO ESCLUSIVO E PERPETUO DELLA PORZIONE DELL'AREA COMUNE CHE RISULTAVA COLORATA IN TINTA VERDE NEL TIPO PLANIMETRICO ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "A" ALL'ATTO DI STRALCIO DIVISIONALE IN DATA 18 MAGGIO 1993 N. 69846 DI REPERTORIO DEL NOTAIO GABRIELE SECONDO CASSINA DI MEDA,

REGISTRATO A DESIO IL 3 GIUGNO 1993 AL N. 1953 SERIE 2V E TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO 2 IN DATA 15 GIUGNO 1993 AI NUMERI 45510/31910, CONFINANTEDA NORD IN SENSO ORARIO CON IL MAPPALE 835, PORZIONE IN USO ESCLUSIVO AL LABORATORIO ARTIGIANALE AL PIANO TERRA, AREA CORTILIZIA IN USO CONDOMINIALE, MAPPALE 267 ADIBITO A STRADA, MAPPALE 121 E 120. IL PREZZO DELLA TRASCRIVENDA VENDITA VENIVA IN ATTO DICHIARATO INTERAMENTE VERSATO E QUIETANZATO. QUANTO IN CONTRATTO ERA PERVENUTO ALLA PARTE VENDITRICE, IN MAGGIOR CONSISTENZA: - PER QUOTA DI UN QUARTO PER SUCCESSIONE IN MORTE DELLA SIGNORA GALIMBERTI MARIA, NATA A MEDA IL GIORNO 8 GENNAIO 1927, IN VITA CON RESIDENZA E DOMICILIO IN MEDA ED IVI DECEDUTA IL 7 APRILE 1996 SENZA LASCIARE DISPOSIZIONI DI ULTIMA VOLONTA', ALLA QUALE SUCCEDEVA COME NIPOTE EX FRATRE PREMORTO, COME RISULTAVA ANCHE DA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE REGISTRATA PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DI DESIO IN DATA 26 SETTEMBRE 1996 AL N. 93 VOL. 655, IL CUI CERTIFICATO RISULTA TRASCRITTO PRESSO L'UFFICIO DEL TERRITORIO DI MILANO - SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE - CIRCOSCRIZIONE 2 IN DATA 27 AGOSTO 1997, AI NUMERI 64888/47520; - PER LA RESTANTE QUOTA DI TRE QUARTI PER ATTO DI CESSIONE DI QUOTE IN DATA 16 NOVEMBRE 1999 N. 87310/8510 DI REPERTORIO DEL NOTAIO GABRIELE SECONDO CASSINA DI MEDA, REGISTRATO A DESIO IN DATA 25 NOVEMBRE 1999 AL N. 6566 SERIE 1V E TRASCRITTO PRESSO L'UFFICIO DEL TERRITORIO DI MILANO - SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE - CIRCOSCRIZIONE 2 IN DATA 24 NOVEMBRE 1999 AI NUMERI 111600/75771. LA PARTE ACQUIRENTE DICHIARAVA DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE CHE: A) LA PORZIONE COLORATA IN GIALLO NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA ALL'ATTO IN DATA 18 MAGGIO 1993 SOPRA MEGLIO CITATO, E DESTINATA A CORTILE COMUNE, DOVRA' ESSERE MANTENUTA DA TUTTI GLI AVENTI DIRITTO LIBERA E SGOMBRA DA VEICOLI ED IMPEDIMENTI, ESSENDO DESTINATA ESCLUSIVAMENTE AL TRANSITO ED ALLE MOMENTANEE OPERAZIONI DI CARICO E SCARICO; B) LA PORZIONE COLORATA IN ROSSO NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA SOTTO LA LETTERA "A" ALL'ATTO IN DATA 18 MAGGIO 1993 SOPRA MEGLIO CITATO, E' RISERVATA IN USO ESCLUSIVO E PERPETUO AI PROPRIETARI DEL LABORATORIO ARTIGIANALE AL PIANO TERRENO DEL FABBRICATO SOPRA DESCRITTO. LA PARTE VENDITRICE NEL PRESTARE GARANZIA PER TUTTI I CASI DI EVIZIONE A' SENSI DI LEGGE DICHIARAVA CHE QUANTO VENDUTO ERA DI SUA PIENA PROPRIETA' E LIBERA DISPONIBILITA', NON GRAVATO DA PESI, IPOTECHE, ONERI, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI AD ECCEZIONE DELL'IPOTECA ISCRITTA PRESSO L'UFFICIO DEL TERRITORIO DI MILANO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE - CIRCOSCRIZIONE 2 IN DATA 24 NOVEMBRE 1999 AI NUMERI 111601/33368 A FAVORE DELL'UNICREDITO ITALIANO S.P.A., PER LA SOMMA DI LIRE 260.000.000 (DUECENTO SESSANTAMILIONI) PARI AD EURO 134.278,79 (CENTOTRENTAQUATTROMILADUECENTOSETTANTOTTO VIRGOLASETTANTANOVE), A GARANZIA DI N'APERTURA DI CREDITO DI LIRE 130.000.000 (CENTOTRENTAMILIONI) PARI AD EURO 67.139,40 (SESSANTASETTE MILACENTOTRENTANOVE VIRGOLA QUARANTA), IPOTECA ASSENTITA DI CANCELLAZIONE CON ATTO IN DATA 6 FEBBRAIO 2004 N. 52943/15111 DI REPERTORIO NOTAIO MARIA NIVES IANNACCONE DI SEREGNO, IN TERMINI DI REGISTRAZIONE ED ANNOTAMENTO. LA PARTE ACQUIRENTE CHIEDEVA IL TRATTAMENTO TRIBUTARIO PREVISTO DALL'ARTICOLO 1 COMMA PRIMO QUINTO PERIODO DELLA TARIFFA PARTE PRIMA ALLEGATA AL TESTO UNICO DELLE

DISPOSIZIONI CONCERNENTI L'IMPOSTA DI REGISTRO APPROVATO CON D.P.R. 26 APRILE 1986 N. 131, NONCHE' AI SENSI DELL'ART 10 DEL TESTO UNICO DELLE DISPOSIZIONI CONCERNENTI LE IMPOSTE IPOTECARIE E CATASTALI APPROVATO CON D.LGS. 31 OTTOBRE 1990 N. 347 E DELL'ART. 1 DELL'ALLEGATA TARIFFA

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 per ciascuna, in forza di atto causa morte (dal 07/04/1996 fino al 16/11/1999), con atto stipulato il 06/02/2004 a firma di Notaio Iannaccone Maria Nives ai nn. 52944/15112 di repertorio, trascritto il 12/02/2004 a Milano 2 ai nn. 17779/9457.
ACCETTAZIONE TACITA EREDITA

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 per ciascuna, in forza di denuncia di successione causa morte (dal 07/04/1996 fino al 16/11/1999), con atto stipulato il 23/12/1996 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 93/655 di repertorio, trascritto il 27/08/1997 a Milano 2 ai nn. 64888/47520

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/4 già proprietaria della quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 16/11/1999 fino al 06/02/2004), con atto stipulato il 16/11/1999 a firma di Notaio Cassina Gabriele Secondo ai nn. 87310 di repertorio, trascritto il 24/11/1999 a Milano 2 ai nn. 111600/75771.

Sezione D - Ulteriori informazioni AGLI ENTI IMMOBILIARI SUDESCRITTI SEGUE ALTRESI' E COMPETE LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' IN RAGIONE DI 360/1000 DEGLI ENTI COMUNI DEL FABBRICATO, COSTITUITI DALL'AREA SULLA QUALE INSISTE IL FABBRICATO MEDESIMO E DALL'ANNESSA AREA CORTILIVA PERTINENZIALE (NEL LORO COMPLESSO COSTITUENTI IL MAPPALE 266 DEL FG. 16), DALLA SCALA, LIMITATAMENTE AL TRATTO CORRENTE DAL PIANO TERRENO AL SECONDO PIANO, DAL TETTO, DAI SERVIZI, DAGLI IMPIANTI E QUANT'ALTRO DI USOCOMUNE A' SENSI DELL'ART. 1117 COD.CIV. VIGENTE,IL TUTTO IN CONFORMITA' ALL'ESISTENTE STATO DI FATTO E DI DIRITTO, COME SIN QUI PRATICATO, NONCHE' LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' IN RAGIONE DI 500/1000 DELLA RAMPA DI SCALA DI ACCESSO AL VANO CANTINA AL PIANO INTERRATO E DEL DISIMPEGNO ALLE CANTINE ALLO STESSO PIANO INTERRATO. PERALTRO LE PARTI SI DANNO RECIPROCAMENTE ATTO CHE AGLI ENTI IMMOBILIARI IN OGGETTO, NONCHE' AGLI ENTI IMMOBILIARI DI RESIDUAPROPRIETA' DELLE CEDENTI E DELLA CESSIONARIA STESSA AI MAPPALI 266/2 E 266/702 ENTRAMBI DEL FG. 16, E' ANNESSA - IN USO ESCLUSIVO E PERPETUO - LA PORZIONE DELL'AREA COMUNE CHE RISULTA COLORATA IN TINTA VERDE NEL TIPO PLANIMETRICO ALLEGATO "A" ALL'ATTO 18.5.1993 IN AUTENTICA NOTAIO CASSINA DI MEDA, N. 69846, QUI TRASCRITTO IL 15.6.1993 AI NUMERI 45510/31910, ATTO PERALTRO BEN NOTO ALLA CESSIONARIA ED AL QUALE SI FA QUI ESPRESSO RICHIAMO PER TUTTO QUANTO IN ESSOCONTENUTO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AI PUNTI A) E B) CHE REGOLAMENTANO L'USO E LA DESTINAZIONE DELLA DETTA AREA CORTILIVA COMUNE AL MAPPALE 266 DEL FG. 16. SI DA' ATTO INFINE - PER QUANTO OCCORRA - CHE IL MAPPALE 267 DEL FOGLIO 16, INIZIALMENTE FACENTE PARTE DEL CORTILE COMUNE, E' STATO DA TEMPO ABBANDONATO ED INCORPORATO NELLA SEDE DELLA COMUNALE VIA LUIGI RHO. PER GLI IMMOBILI DA 1 A 1 DELL'UNITA' NEGOZIALE 1 NON RISULTANO VOLTURATI IN CATASTO I SEGUENTI ATTI: 1) VOLTURA N° 411549/1996, ATTO DEN SUCCESSIONE INTESTATA EFFICACE DAL 07/04/1996 REP. N° ROG./DEN. REGISTRATO IL 26/09/1996 A DESIO (MI) PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO (UR) AL NUMERO 93 VOLUME 000655

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che lo scrivente non ha avuto accesso diretto all'archivio comunale e, quindi, ha potuto consultare le sole pratiche edilizie messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale.

La pratica edilizia prevede la realizzazione dei soli tre piani fuori terra e nessuno in interrato. Agli atti del Comune di Meda non risulta il rilascio dell'abitabilità ma la sola richiesta del 18/04/1968 prot. 4045

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica Edilizia N. **3663**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione casa di abitazione, presentata il 23/04/1966 con il n. 4045 di protocollo, rilasciata il 23/06/1966, agibilità **non ancora rilasciata**.

La pratica edilizia prevede la realizzazione dei soli tre piani fuori terra e nessuno in interrato. Agli atti del Comune di Meda non risulta il rilascio dell'abitabilità ma la sola richiesta del 18/04/1968 prot. 4045

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 28 del 15/10/2016, 29 del 25/10/2016, 30 del 27/10/2016, 31 del 28/10/2016 e 32 del 03/11/2016, l'immobile ricade in zona B2 - Tessuto edilizio in serie aperta, residenziale e polifunzionale. Norme tecniche di attuazione ed indici: titolo abilitativo semplice; if da 0,15 a 0,40 mq/mq; ic 40%; H 10,50

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il progetto n. 3663 del 23/06/1966 autorizzato dal Comune di Meda non prevede la realizzazione dell'interrato che, quindi, è da considerarsi variante non autorizzata da regolarizzare con progetto in sanatoria con Pratica di Autorizzazione Comunale con procedura SCIA.

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità espressi derivano da indagini e verifiche di tutta la documentazione che è stato possibile reperire e quindi consultare, sia essa messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune che rilevata dagli atti di compravendita e, pertanto, lo scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate, siano esse migliorative o peggiorative. Si precisa, quindi, che eventuali difformità rilevabili da titoli non consultati potranno comunque essere sanate qualora sussista la conformità sia al momento della loro realizzazione sia al momento della presentazione della domanda in sanatoria e del relativo progetto. Solo a seguito della presentazione di tale progetto di regolarizzazione, soggetto a pareri tecnici anche discrezionali da parte degli Enti preposti, siano essi l'Ufficio Tecnico Comunale o altri, sarà possibile avere piena contezza della sanabilità di eventuali abusi edilizi e dell'ammontare delle spese da sostenere. Tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o regolarizzazione e, pertanto, nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione e/o rimozione e/o modifica delle opere non conformi al progetto approvato, con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione sono da intendersi come minimi e, in quanto esposti alla data della presente relazione, potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria. L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia. La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi, difetti, vincoli e servitù presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari. Le planimetrie elaborate a seguito di rilievo sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

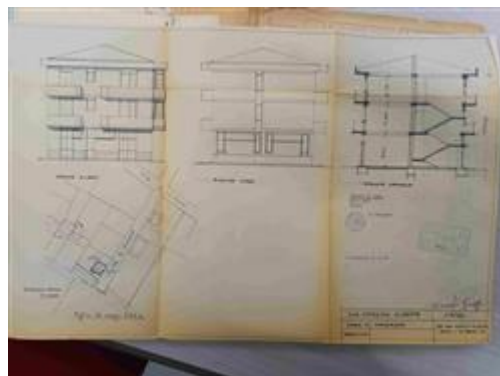
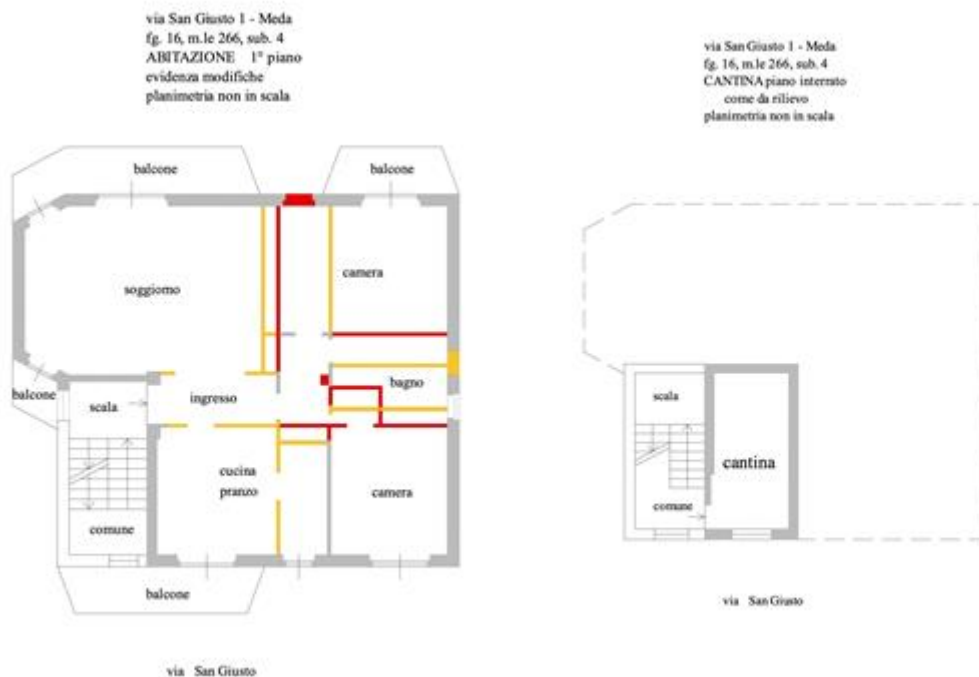
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Progetto SCIA a sanatoria per regolarizzare l'interrato, le modifiche in facciata e quelle interne.

Costi di regolarizzazione:

- Tempi necessari per la regolarizzazione: Si stimano 60 giorni per la presentazione della domanda SCIA in sanatoria



planimetria piano tipo autorizzato



planimetria sezione autorizzata

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche esterne in facciata e modifiche interne (normativa di riferimento: D.L. 30 dicembre 1993, n. 557, convertito con modificazioni della legge 26 febbraio 1994, n. 133)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica catastale con procedura Docfa di variazione per: ampliamento in interrato; modifiche interne; modifiche in facciata.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica di variazione catastale comprensiva di elaborato planimetrico oltre a diritti catastali per visure e per n. 2 planimetrie catastali: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Si stimano 20 giorni



planimetria catastale attualmente in banca dati di Agenzia Entrate Territorio

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MEDA VIA SAN GIUSTO 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MEDA via San Giusto 1, della superficie commerciale di **133,50** mq per la quota di:

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

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da una abitazione posta al primo piano di una palazzina a destinazione residenziale. Alla data del sopralluogo l'unità abitativa in questione presentava uno scarso stato di manutenzione e conservazione, in particolare i sanitari del bagno risultavano trascurati; le porte interne presentavano vari elementi rotti; su pareti e plafoni vi sono estese aree ricoperte da muffe. I pavimenti sono in parte con piastre di marmo tipo opere incerte, in parte in ceramica nel bagno e cucina, in parquettes prefinito nella camera da letto ad est e parquettes e ceramica nella camera ad ovest. I serramenti risultano in buono stato di conservazione e manutenzione e sono dotati di doppio vetro, mentre le tapparelle presentano alcuni difetti nella movimentazione. La distribuzione interna dei locali risulta essere stata modificata rispetto al progetto originario e presenta un unico ambiente per la zona a giorno, con soggiorno e cucina a vista, mentre la zona notte

presenta un disimpegno per le due camere da letto e il bagno. L'abitazione è dotata di ampi balconi con affaccio ad est, ovest e sud. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas con corpi radianti in ghisa; l'impianto elettrico è sicuramente da rivedere in quanto presenta cavi esterni e scatolette prive di protezione.

I beni oggetto di pignoramento sono relazionati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente qui richiamati. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

L'edificio risulta essere stato realizzato con Pratica Edilizia N. 3663 del 23/06/1966 ed è relativa ai soli piani fuori terra.

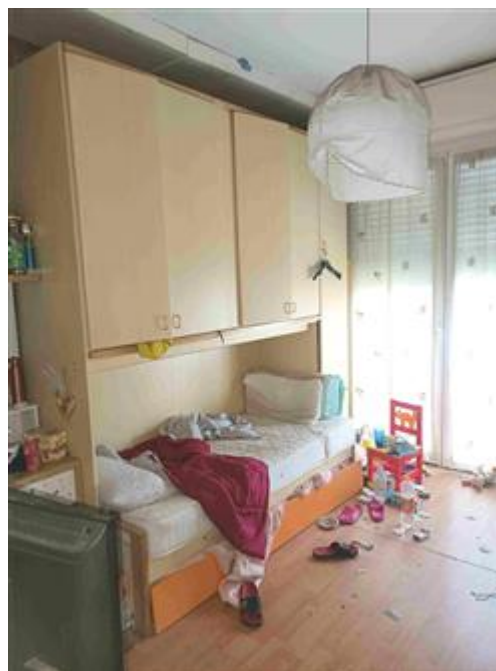
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di mt. 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 266 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 650,74 Euro, indirizzo catastale: via San Giusto 1, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 31/01/1988

Coerenze: come da atto di compravendita: (in contorno da nord in senso orario): dell'appartamento: prospetto su area comune su due lati, vano scala e pianerottolo comuni, ancora prospetto su area comune per i restanti lati; del vano cantina: terrapieno per due lati, corridoio e vano scala comuni, ancora terrapieno.

L'intero edificio sviluppa quattro piano, tre piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1966.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono a sud Comune di Seregno). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: a Meda Chiesa di San Vittore e Villa Antona Traversi.





SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante a circa 31 Km aeroporto Linate	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante SS36 a circa 2,0 Km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante Stazione ferroviaria di Meda a circa 4,0 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante a circa 70 metri	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In forza del Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015 risulta che, ai sensi dell'art. 3.4 comma c) "L'obbligo di dotazione e allegazione dell' Attestato di Prestazione Energetica, resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali", lo scrivente dichiara l'esenzione dall'obbligo di allegazione di tale Attestato di Prestazione Energetica.

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: porte realizzati in legno e vetro

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

plafoni: realizzati in intonaco tinteggiato

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento interno: realizzato in intonaci con tinteggiatura

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: tapparelle

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi esterni: finestre e porte finestre

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle e parquettes

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

portone di ingresso:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

citofonico: conformità: non rilevabile

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: caldaia interna con alimentazione in gas i diffusori sono in radiatori ghisa conformità: non rilevabile

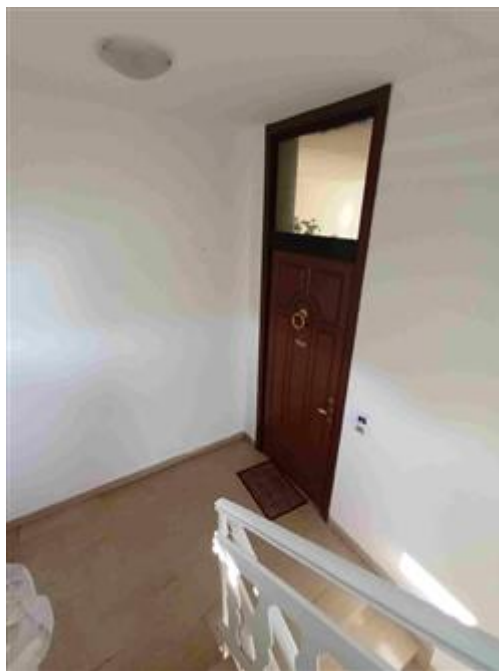
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

gas: tubazioni con alimentazione a gas conformità: non rilevabile

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆





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	126,00	x	100 %	=	126,00
balconi	25,00	x	30 %	=	7,50
Totale:	151,00				133,50



**ACCESSORI:**

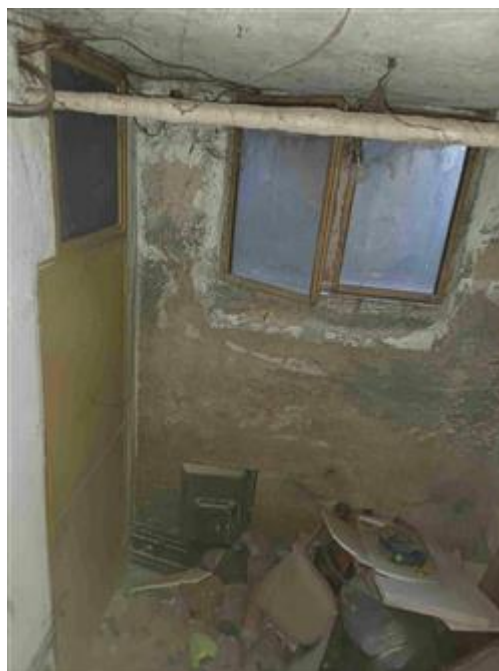
cantina, composto da un vano.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 266 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 8 mq, rendita 14,05 Euro, indirizzo catastale: via San Giusto n. 1, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 31/01/1988; frazionamento del 13/04/1999 divisione (n. 318823.1/1999)

Coerenze: come da atto di compravendita: (in contorno da nord in senso orario): dell'appartamento: prospetto su area comune su due lati, vano scala e pianerottolo comuni, ancora prospetto su area comune per i restanti lati; del vano cantina: terrapieno per due lati, corridoio e vano scala comuni, ancora terrapieno.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	16,00	x	25 %	=	4,00
Totale:	16,00				4,00



ingresso alla cantina



interno cantina



finestra per bocca di lupo cantina



contatore acqua comune interno alla cantina

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: PICA immobiliare

Descrizione: quadrilocale termoautonomo con terrazzo 15 mq, 2 bagni, box doppio, 1990

Indirizzo: via Luigi Rho 141 - Meda

Superfici principali e secondarie: 125

Superfici accessorie:

Prezzo: 260.000,00 pari a 2.080,00 Euro/mq

Distanza: 110.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: IM.CO. immobiliare

Descrizione: trilocale, cucina abitabile, 2 bagni, secondo piano, 2006, ben tenuto, termoautonomo

Indirizzo: via Lombardia - Meda

Superfici principali e secondarie: 103

Superfici accessorie:

Prezzo: 236.000,00 pari a 2.291,26 Euro/mq

Distanza: 450.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Riboldi case

Descrizione: trilocale, primo piano completamete da ristrutturare,1950, termoa autonomo

Indirizzo: via Lombardia - Meda

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 76.000,00 pari a 844,44 Euro/mq

Distanza: 450.00 m

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Tempocasa

Descrizione: tre locali zona centrale, 2 bagni, terrazzo mq 18, risc. autonomo, 2018, box doppio

Indirizzo: via Enrico Cialdini 94 - Meda

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie:

Prezzo: 250.000,00 pari a 2.551,02 Euro/mq

Distanza: 190.00 m

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 31/12/2023

Fonte di informazione: Banca dati quotazioni immobiliari

Descrizione: abitazioni civili

Indirizzo: Comune di Meda

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.650,00 pari a 1.650,00 Euro/mq

Distanza: 1.00 m

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;
- le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte dai titoli edilizi forniti dal Comune.
- non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale;

- non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;
- la documentazione esaminata è relativa a quella catastale e urbanistica, con relativo recupero documentale presso i relativi enti preposti;
- l'eventuale ricerca e l'eventuale reperimento dei documenti mancanti è possibile solo attraverso indicazioni ed estremi riscontrabili; il loro ottenimento dipende esclusivamente dagli enti preposti;
- i dati riportati sono accertati salvo vizi occulti non riscontrabili dall'analisi riportata;
- il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;
- la stima viene effettuata secondo le misurazioni che è stato possibile eseguire e sono relative alla SLP applicando le opportune percentuali alle varie superfici conteggiate (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	133,50	x	1.500,00	=	200.250,00
Valore superficie accessori:	4,00	x	1.500,00	=	6.000,00
					206.250,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 206.250,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 206.250,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

“Il valore di mercato è l'Importo stimato per il quale l'immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione “[1]. Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore. I valori utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici. Nella scelta del procedimento estimativo si è proceduto alla misurazione della superficie lorda di pavimento dell'immobile (SLP) oltre che alla comparazione del bene oggetto della valutazione, con altri beni della stessa zona, di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile il bene stesso.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico del

Comune di Meda, agenzie: Gabetti – Tempocasa - Tecnocasa – Professionecasa – professionisti del settore, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano, siti online; immobili venduti all'asta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Comune di Meda, agenzie: agenzie immobiliari: Gabetti - Tempocasa - Tecnocasa - Professionisti del settore - siti web, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi., ed inoltre: immobili venduti all'asta

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	133,50	4,00	206.250,00	206.250,00
				206.250,00 €	206.250,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.082,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 198.168,00**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 68,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 198.100,00**

data 12/05/2024

il tecnico incaricato
Aurelio Arnaldino