



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

177/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BCC DI CARATE BRIANZA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Rizzotto Caterina

CUSTODE:

Dott. Bonuomo Paolo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/02/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

ASTE GIUDIZIARIE

TECNICO INCARICATO:

Filippo Cantelmo

CF: CNTFPP63R30I422F
con studio in LISSONE (MB) VIA ADDA, 3
telefono: 039484726
email: cantelmof@libero.it
PEC: filippo.cantelmo@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 177/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a MEDA Viale Tre Venezie 110, quartiere Meda Sud, della superficie commerciale di **99,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°, ha un'altezza interna di 3.00 mt.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 275 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: Viale Tre Venezie n. 110 MEDA , piano: secondo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita
Coerenze: Nord sottostante area verde, Est sottostante Rampa, Sud altra proprietà e vano scala, Ovest sottostante zona manovra

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.

A.1

cantina, composto da vano unico.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 275 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 3, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 5,27 Euro, indirizzo catastale: Viale Tre Venezie n. 110 MEDA, piano: S1 altezza 2.20 m., intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita
Coerenze: Nord intercapedine, Est A.U.I., Sud corridoio comune, Ovest A.U.I

B

box singolo a MEDA Viale Tre Venezie 110, quartiere Meda Sud, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2.70 m..

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 275 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 29, classe 4, consistenza 29 mq, rendita 89,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Tre Venezie n. 110 MEDA, piano: S1 altezza 2.70 m., intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita
Coerenze: Nord vano scala comune e parte cortile, Est corridoio comune, Sud altra unità immobiliare, Ovest zona manovra

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	129,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,25 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 194.137,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 194.137,50
Data della valutazione:	23/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore, come indicato nel verbale di sopralluogo edeguito a cura del custode.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel certificato notarile art.567 c.2 C.P.C.

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** attiva, stipulata il 18/05/2011 a firma di notaio Cassina ai nn. 103121/16671 di repertorio, iscritta il 27/05/2011 a Milano 2 ai nn. 60291/13527, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da cessione a garanzia mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €. 260.000,00.

Importo capitale: €. 130.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a grava su Meda Foglio 39 Particella 275 Sub. 7 Particella 275 Sub. 13 Particella 275 Sub. 24

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/06/2022 a firma di Agenzia delle Entrate ai nn. 18252/6822 di repertorio, iscritta il 09/06/2022 a Milano 2 ai nn. 82849/16340, a favore di *** DATO OSCURATO



***, contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: € 117.745,68.

Importo capitale: € 58.872,84.

La formalità è riferita solamente a grava su Meda Foglio 39 Particella 275 Sub. 7 Particella 275 Sub. 13 Particella 275 Sub. 24

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/03/2024 a firma di ufficiale giudiziario Tribunale di Monza ai nn. 807 di repertorio, trascritta il 16/04/2024 a Milano 2 ai nn. 48866/35284, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a grava su Meda Foglio 39 Particella 275 Sub. 7 Particella 275 Sub. 13 Particella 275 Sub. 24

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:	€. 1.773,28
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 8.926,03
Millesimi condominiali:	96,30
Ulteriori avvertenze:	

Al momento dell'aggiudicazione si raccomanda di consultare l'amministratore di condominio per aggiornare e integrare le informazioni relative alle spese condominiali, con particolare riferimento ad eventuali spese straordinarie deliberate successivamente alla data riportata nel presente elaborato. Le spese insolute consecutive sino al 31/12/2024 sono € 8.926,03

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel certificato notarile art.567 c.2 C.P.C.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 in separazione dei beni, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 18/05/2011 a firma di Notaio Cassina ai nn. 103120/16670 di repertorio, trascritto il 27/05/2011 a Milano 2 ai nn. 60290/34681.

Il titolo è riferito solamente a Meda Foglio 39 Particella 275 Sub. 7 Particella 275 Sub. 13 Particella 275 Sub. 24

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà, regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 10/04/1984), con atto stipulato il 10/04/1984 a firma di Notaio Spera ai nn. 32929 di repertorio, trascritto il 28/04/1984 a Milano 2 ai nn. 24970.



Il titolo è riferito solamente a immobili oggetto di procedura

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 regime separazione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 10/02/1994), con atto stipulato il 10/02/1994 a firma di Notaio Leggio ai nn. 42100/6312 di repertorio, trascritto il 08/03/1994 a Milano 2 ai nn. 12388/17717.

Il titolo è riferito solamente a immobili oggetto di procedura

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Sentenza di divorzio con assegnazione casa coniugale (dal 19/03/2003), con atto stipulato il 19/03/2003 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 2470 di repertorio, trascritto il 30/06/2003 ai nn. 99155/59921.

Il titolo è riferito solamente a piena proprietà degli immobili oggetto di procedura

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. **5557/72** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione Fabbricati ad uso abitazione-negozi-box-cantine, presentata il 09/07/1971, rilasciata il 31/08/1972 con il n. 5557 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a all'intera Lottizzazione.

Relativamente ai corpi denominati B1-B2-B3 non risultano Varianti rispetto al Nulla Osta originario. Risultano a sanatoria delle difformità delle singole unità immobiliari insistenti nei lotti B1-B2-B3, Condoni edilizi.

Condono Edilizio N. **798/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Difformità rispetto al Titolo originario , presentata il 29/09/1986 con il n. 19568 di protocollo, rilasciata il 03/12/1990 con il n. 27983 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a ai beni oggetto della procedura.

Il Condono Edilizio 798/86 sana esclusivamente le unità immobiliari oggetto della procedura. Le parti comuni scale, pianerottoli, vano ascensore, prospetti e le altezze dei box, modificate nella realizzazione dell'edificio restano da Sanare a cura del Condominio su presentazione Pratica Edilizia specifica. Si segnala, come indicato nella mail del 05 febbraio 2025 a cura dell'ufficio tecnico di Meda, che non è possibile rilasciare l'agibilità per l'immobile oggetto della procedura. L'agibilità potrà essere rilasciata alla regolarizzazione delle parti comuni mediante la presentazione di una sanatoria condominiale.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Variante agli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio - COMUNE DI MEDA, atto n. 12 del 04/04/2022 Burl n. 17 del 26/04/2023, l'immobile ricade in zona B2 - Tessuto urbano consolidato residenziale e polifunzionale. Norme tecniche di attuazione ed indici: 13.2.5 Modalità di attuazione * Titolo abilitativo semplice * Piano Attuativo per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e per gli interventi di trasformazione di lotti di estensione (Sf) superiore a mq 5.000 e per le aree assoggettate a piano attuativo individuate con apposito perimetro nella tavola di piano (RP.01). Gli interventi comportanti la conversione a residenza di una SL produttive di estensione superiore a mq 400, realizzati in lotti di estensione (Sf) inferiore a mq 5.000 sono subordinati al rilascio di un permesso di costruire convenzionato. Indici e parametri 13.2.3 Salva la facoltà della conservazione delle SL esistenti, l'edificazione dei lotti e la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri. Indici e parametri Aree B1 B2 If proprio (mq/mq) 0,15 0,15 If massimo (mq/mq) 0,50 0,40





IC (%) 50 40 H (m) 13,50 10,50 IPF (%) 30 40. Il titolo è riferito solamente al immobile oggetto della procedura. Regolato dall' Art. 13 Aree B - Tessuto urbano consolidato residenziale e polifunzionale
Grado di sensibilità 5 molto elevata



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: demolizione tavolato ed eliminazione porta, per creazione apertura ad arco cucina disimpegno. (normativa di riferimento: Modifiche Interne (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in "Sanatoria"

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA in Sanatoria: € 800,00
- sanzione : € 1.000,00
- Demolizione Carton-Gesso per ripristino mq. minimi Camera Matrimoniale: € 500,00

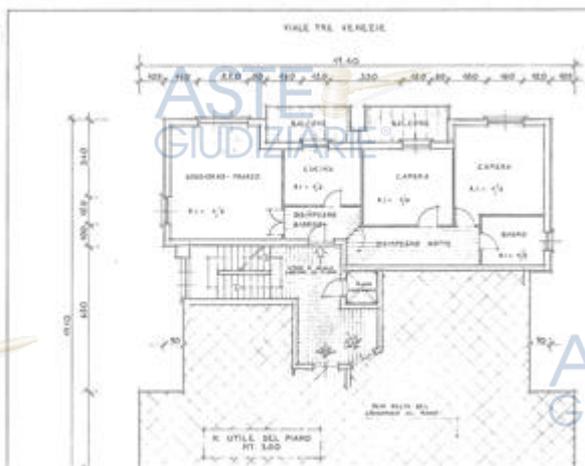
Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a abitazione foglio 39 mappale 275 sub.7.

La camera matrimoniale con l'inserimento della cabina armadio ha ridotto al di sotto dei mq. 14 la sup. utile in contrasto con il -Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975 Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 art.2 "Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 9, se per una persona, e di mq 14, se per due persone."

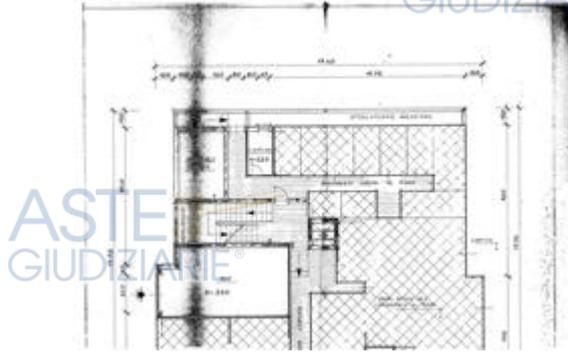


Stato di Fatto -Abitazione Cantina Box-



Stato Autorizzato Abitazione Condono n.798/86





Stato Autorizzato- Cantina e Box-Condono n.798/86

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Catastale applicazione Circolare A.E. N.2/E del 2016)

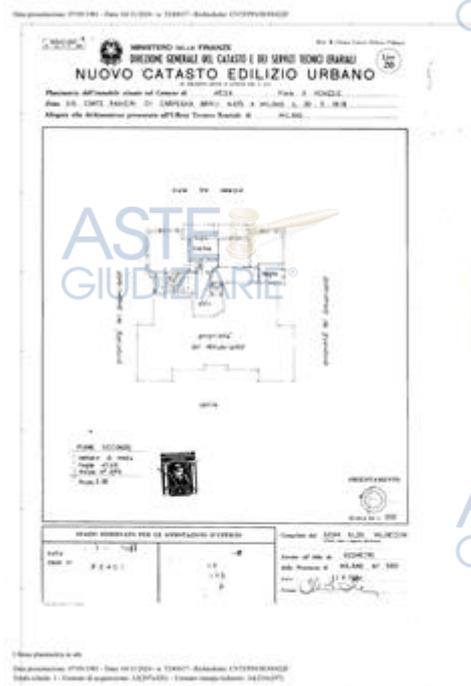
L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a abitazione foglio 39 mappale 275 sub.7.

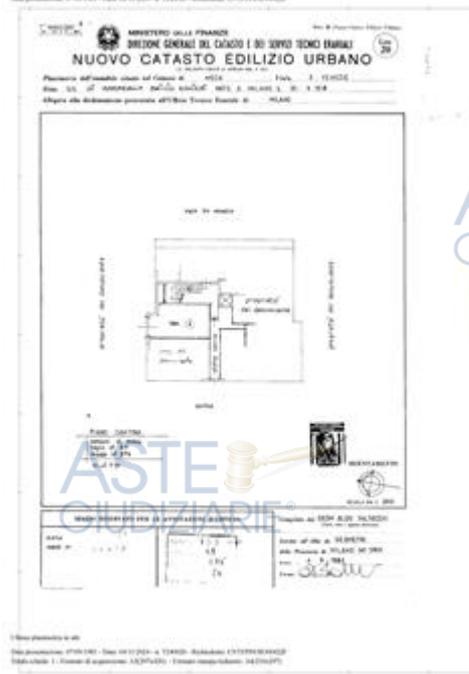
La creazione di un arco di collegamento con demolizione di parte di tavolato ed eliminazione della porta non modifica la categoria e classe dell'abitazione. Si ritiene la presentazione della nuova scheda facoltativa. Il ripristino in camera matrimoniale della sup. minima di 14 mq, con l'eliminazione del cartongesso rende di fatto conforme catastalmente l'abitazione.



Stato di Fatto



Abitazione



Cantina/Deposito

Box

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MEDA VIALE TRE VENEZIE 110, QUARTIERE MEDA SUD
APPARTAMENTO
 DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MEDA Viale Tre Venzie 110, quartiere Meda Sud, della superficie commerciale di **99,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°, ha un'altezza interna di 3.00 mt.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 275 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: Viale Tre Venzie n. 110 MEDA , piano: secondo, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da atto di compravendita
 Coerenze: Nord sottostante area verde, Est sottostante Rampa, Sud altra proprietà e vano scala, Ovest sottostante zona manovra

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.

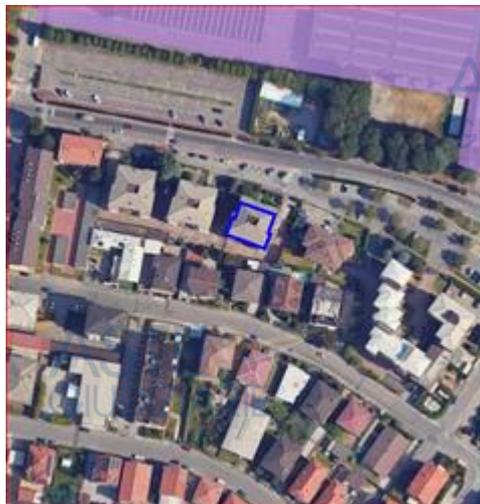
DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Barlassina, Cabiato (CO), Lentate sul Seveso, Seregno, Seveso). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Contesto Urbano



Vista Aerea



Vista da Viale Tre Venezie



Ingresso Rampa Box





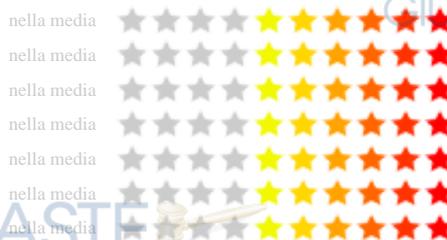
Cancello interno



Mappa

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

INDICAZIONI GENERALI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE

L'edificio nel quale sono ubicati i cespiti oggetto di esecuzione immobiliare è situato nel comune di Meda (MB), ha accesso pedonale da viale Tre Venezie, n. 110.

Nella lottizzazione l'edificio è stato denominato "Lotto B2 secondo Fabbricato".

Derivante dai seguenti titoli autorizzativi:

1. edificazione autorizzata con Nulla Osta n.5557 del 31/08/1972 -costruzione Abitazione, Negozi, box e cantine-
2. Concessione a Sanatoria per opere edilizie n. 798/1991, presentata il 29/09/1986 per difformità rispetto al Nulla Osta n.5557

L'immobile si sviluppa in n. 6 piani, di cui n. 5 fuori terra e un piano interrato ad uso autorimessa e cantine.

L'abitazione è al piano secondo, da area esterna si accede al vano scala comune a servizio degli appartamenti autorimessa e cantine.



Gli immobili in esecuzione sono serviti dal vano scala comune, la palazzina è munita di ascensore.

Nota: L'intero compendio immobiliare è stato realizzato con il progetto originario Nulla Osta n.5557 del 31/08/1972.

L'intervento ha edificato:

- un corpo di fabbrica denominato -A- (1° fabbricato) Abitazioni-Laboratori
- tre edifici denominati -B- abitazioni, negozi, box e cantine
- un corpo -C- abitazioni, negozi, box e cantine

ABITAZIONE E CANTINA

L'abitazione e la cantina sono individuate al catasto urbano del comune di Meda:

- appartamento di tipo economico in Meda (MB) **Foglio 39; Particella 275; Subalterno 7;** Categoria A3 Consistenza 5 vani Indirizzo Viale Tre Venezie n. 110 Piano 2
- deposito/cantina in MEDA (MB) **Foglio 39; Particella 275; Subalterno 13;** Categoria C2 Consistenza 3 metri quadri Indirizzo Viale Tre Venezie n. 110 Piano S1*

Stato Autorizzato:

L'abitazione è situata al piano secondo con pertinenza cantina al piano interrato.

L'abitazione è raggiungibile dal vano scala comune o con ascensore.

La porta di ingresso blindata accede alla zona giorno dell'abitazione costituita da:

- un disimpegno
- cucina abitabile con accesso mediante porta/finestra a balcone
- ampio soggiorno con n. 2 finestre

Note: le porte sono in legno/vetro, la cucina è abitabile ed è collegata al disimpegno al disimpegno con una porta.

La zona notte è costituita da:

- un disimpegno
- camera da letto adiacente la cucina e collegata con porta/finestra al balcone
- camera da letto matrimoniale con finestra
- bagno con sanitari e doccia, munito di finestra

Stato Rilevato:

L'abitazione è situata al piano secondo con pertinenza cantina al piano interrato.

L'abitazione è raggiungibile dal vano scala comune o con ascensore.

La porta di ingresso blindata accede alla zona giorno costituita:

- un disimpegno
- cucina abitabile con accesso mediante porta/finestra a balcone
- ampio soggiorno con n. 2 finestre

Note: le porte sono in legno/vetro, la cucina è collegata direttamente al disimpegno mediante apertura ad arco di larghezza m.1.95.

La zona notte è costituita da:

- un disimpegno
- camera da letto adiacente la cucina e collegata con porta/finestra al balcone



- camera da letto matrimoniale finestrata con all'interno cabina armadio con delimitazione in carton-gesso
- bagno con sanitari e doccia, munito di finestra

Note: la camera matrimoniale con l'inserimento della cabina armadio ha ridotto al di sotto dei mq. 14 la sup. utile "Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975 Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione -art.2 "Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 9, se per una persona, e di mq 14, se per due persone."

La cantina è stata determinata dalle tavole grafiche, in quanto in fase di sopralluogo non è stato possibile accedervi.

Difformità e sanabilità:

la modifica dell'apertura dell'arco dovrà essere sanata con CILA in sanatoria come meglio dettagliato nella conformità edilizia.

Per la minore metratura della camera da letto matrimoniale, in base alle norme igieniche dovrà essere rimossa la cabina armadio e ripristinata la superficie maggiore o uguale a 14 mq.

Il valore del ripristino viene valorizzato nella conformità Edilizia.

In relazione alla presentazione della sanatoria 798/86, ai sensi della legge 28/02/1985 n.47, si è avuto contraddittorio con il tecnico dell'ufficio tecnico del comune di Meda.

L'edificio è stato realizzato con Nulla Osta n.5557 del 31/08/1972 al quale non risultano agli atti Nulla Osta o concessioni in variante rispetto allo stato autorizzato.

A sanare quanto difforme rispetto allo stato autorizzato, i singoli proprietari, sono intervenuti con presentazione di pratiche di condono specifiche per ogni unità immobiliare.

Nel caso dei cespiti oggetto di procedura con la Sanatoria n.798 del 29/9/86 prot. 19568 e con relativo rilascio del titolo Conc.in Sanatoria n. 27983 del 03/12/1990.

Nell'accesso agli atti del 30/12/2024 si è evidenziato che i condoni hanno sanato le unità immobiliari, ma non le parti comuni.

In contraddittorio con il tecnico il CTU si richiedeva la visione di pratiche edilizie e condoni che avrebbero potuto avere come oggetto la sanatoria anche delle parti comuni (richiesta allegata).

L'acquisizione di una pratica edilizia sanante le parti comuni risulterebbe importante, in quanto come successivamente comunicava l'ufficio, senza di essa non è possibile rilasciare l'agibilità per l'immobile oggetto di procedura.

Il chiarimento definitivo arriva in data 05/02/2025 con mail (allegata) da parte del tecnico dell'ufficio edilizia privata del comune di Meda, che si riporta integralmente:

"Buongiorno la presente per specificare che da verifiche presso i nostri archivi non esistono condoni o sanatorie inerenti le parti comuni condominiali dell'immobile in oggetto. Le linee guida emesse dal MIT inerenti l'art. 34-ter comma 4 del Decreto Salvacasa, al punto D3.4.2.2, confermano che per accertare la sussistenza di parziali difformità nella procedura di rilascio dell'agibilità "occorre che esse siano state constatate anche in modo generico" Si ritiene quindi che il rilascio dell'agibilità ante legge 10/1977 per l'immobile in oggetto, non presentando riferimenti neanche generici riguardo le difformità delle parti comuni condominiali, non possa considerarsi "sanante" Per regolarizzare le parti comuni dovrebbe essere presentata una sanatoria condominiale."

Il condominio, al fine dell'ottenimento delle agibilità delle abitazioni precedentemente sanate, dovrà presentare Pratica Edilizia a Sanatoria delle parti comuni.

La Pratica Edilizia sarà cura dell'amministratore nella qualità di richiedente e redatta da un professionista incaricato, dovrà essere concordata in contraddittorio con l'ufficio tecnico, i costi e le



sanzioni saranno presumibilmente a carico dei condomini.

SERRAMENTI ESTERNI E INTERNI

Serramenti esterni con telaio in legno doppio colore, interno marrone e esterno bianco.

Doppi vetri.

Chiusure oscuranti in tapparelle in PVC, di colore Grigio chiaro.

Le porte interne sono in legno tamburato con vetro.

La porta di ingresso è del tipo blindata.

STRUTTURE

Le murature esterne sono in laterizio con intercapedine e coibente.

La facciata esterna intonacata di colore marrone.

Solai interpiano sono del tipo latero cemento.

La copertura del tipo a falde.

PARETI E PLAFONI ABITAZIONE

Le pareti e i plafoni sono intonacate a civile con rasatura a gesso in buono stato di manutenzione

IMPIANTO TERMICO E ACS

Impianto ha le seguenti caratteristiche:

Impianto autonomo con Caldaia a Condensazione gas-metano.

La Caldaia è destinata al riscaldamento e alla produzione di acqua calda sanitaria

Lo smaltimento dei fumi è assicurato da canna fumaria sfociante a parete.

Il combustibile utilizzato è il gas-Metano

Cronotermostato ambiente e terminali radiatori a parete.

Non è stato possibile verificare la dichiarazione di conformità in quanto la documentazione non è stata messa nella disponibilità del CTU.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I pavimenti e rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica.

IMPIANTO ELETTRICO

Impianto elettrico sottotraccia con quadro generale all'ingresso con le seguenti linee:

1. Interruttore generale
2. Linea Luce
3. Linea Forza Motrice
4. Linea cucina
5. Prese

L'abitazione in fase di sopralluogo risulta con corrente elettrica.

Non è stato possibile verificare la dichiarazione di conformità in quanto la documentazione non è stata messa nella disponibilità del CTU.

ALTRE DOTAZIONI

L'immobile è dotato impianto di condizionamento con unità esterna e split nel locale soggiorno.

L'abitazione è munita di video-citofono





L'immobile è dotato impianto idrico e fognante allacciato alla rete cittadina.



STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

Lo stato dei luoghi internamente l'abitazione si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione, la dotazione impiantistica è buona.

La facciata risulta in stato di manutenzione mediocre, soprattutto i frontalini dei balconi sono soggetti a distacco dell'intonaco.

La facciata ha bisogno di manutenzione ordinaria con ripristini delle parti ammalorate.

La ringhiera in metallo del balcone ha urgenza di una verifica della sua funzione e resistenza, in quanto evidenzia in alcune parti uno stato di ossidazione avanzato.

I pluviali di discesa nel giardino sono in lattoneria.

Le condizioni della facciata, delle ringhiere metalliche, oltre alla sanatoria delle parti comuni, incideranno sulla valutazione dell'immobile.

APE scaduto il 16/11/2020.



ingresso/disimpegno



cucina

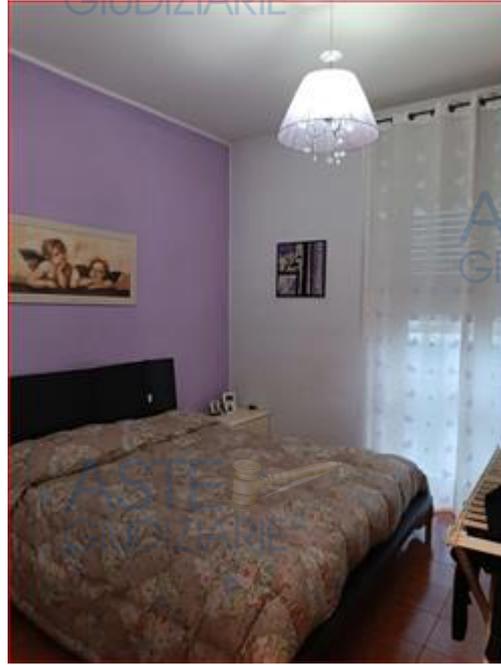


ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera 1

ASTE
GIUDIZIARIE®



camera 2

ASTE
GIUDIZIARIE®



soggiorno



bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

CLASSE ENERGETICA:



[187,17 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 15138-000351 registrata in data 17/02/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

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

tecnico incaricato: Filippo Cantelmo

Pagina 15 di 25

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ABITAZIONE	96,00	x	100 %	=	96,00
BALCONE	10,00	x	30 %	=	3,00
Totale:	106,00				99,00



cabina armadio camera 1



balcone



vista disimpegno dal bagno



Stato di fatto

ACCESSORI:

cantina, composto da vano unico.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 275 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 3, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 5,27 Euro, indirizzo catastale: Viale Tre Venezie n. 110 MEDA, piano: S1 altezza 2.20 m., intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita
Coerenze: Nord intercapedine, Est A.U.I., Sud corridoio comune, Ovest A.U.I

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	5,00	x	25 %	=	1,25
Totale:	5,00				1,25



Cantina porta grigia



indic. cantina

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/02/2025

Fonte di informazione: FONDOCASA Barlassina Studio casa s.n.c.



Descrizione: Trilocale piano Terzo:Ingresso,soggiorno, tinello, n, 2 camere, disimpegno, bagno e balcone

Indirizzo: viale Tre Venezie

Superfici principali e secondarie: 77

Superfici accessorie:

Prezzo: 123.000,00 pari a 1.597,40 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/02/2025

Fonte di informazione: TECNOCASA

Descrizione: Studio SS S.R.L.

Indirizzo: Meda via Arno

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 135.000,00 pari a 1.800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/02/2025

Fonte di informazione: FONDOCASA Barlassina Studio casa s.n.c.

Descrizione: Bilocale al piano quinto con ascensore: Cucina, soggiorno, camera, disimpegno, bagno e balcone

Indirizzo: viale Tre Venezie

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 142.000,00 pari a 2.028,57 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/02/2025

Fonte di informazione: Imm.Nova Dierre s.a.s.

Descrizione: Rilocale piano terzo: ingresso, cucina, disimpegni, soggiorno, n.2 camere da letto, bagno e balcone

Indirizzo: Meda viale Tre Venezie n.108

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 149.000,00 pari a 1.655,56 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. (10/02/2025)

Domanda: Mediocre

Offerta: Buona

Valore minimo: 1.300,00



Valore massimo: 1.700,00



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	99,00	x	1.750,00	=	173.250,00
Valore superficie accessori:	1,25	x	1.750,00	=	2.187,50
					175.437,50



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 175.437,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 175.437,50



BENI IN MEDA VIALE TRE VENEZIE 110, QUARTIERE MEDA SUD

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B



box singolo a MEDA Viale Tre Venezie 110, quartiere Meda Sud, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2.70 m..

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 275 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 29, classe 4, consistenza 29 mq, rendita 89,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Tre Venezie n. 110 MEDA, piano: S1 altezza 2.70 m., intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita

Coerenze: Nord vano scala comune e parte cortile, Est corridoio comune, Sud altra unità immobiliare, Ovest zona manovra

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Barlassina, Cabiata (CO), Lentate sul Seveso, Seregno, Seveso). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

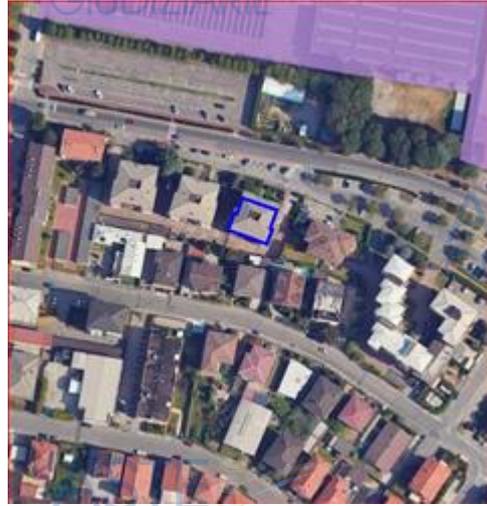


ASTE
GIUDIZIARIE®



Contesto Urbano

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista Aerea

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista da Viale Tre Venezie

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ingresso Rampa Box

ASTE
GIUDIZIARIE®



Cancello interno



Mappa

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box al piano interrato con accesso carraio mediante rampa dal viale Tre Venezie, inoltre ha accesso pedonale dall'area a verde antistante l'edificio mediante scala esterna.

Rampa e corsello consentono l'ingresso al box, il corsello box è delimitato da un cancello metallico che divide di fatto la zona manovra.

La porta a due ante è in metallo e vetro, l'apertura è manuale le dimensioni nette dell'ingresso sono h=2.70m. L.=2.40m.

L'altezza del box è condizionata da un tubo di scarico condominiale passante trasversalmente l'ingresso, questo ne limita il passaggio ad una altezza di 2.40 m. (sotto tubo)

Box pavimentato con cemento lisciato con distacchi diffusi e visibili efflorescenze saline.

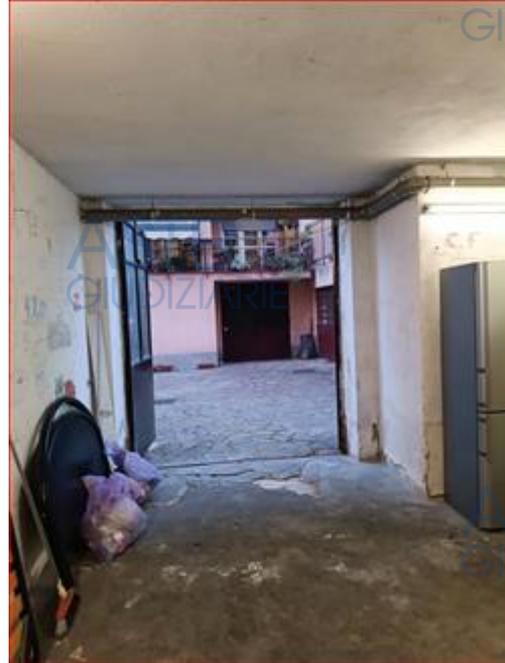
Il box può contenere un'auto di segmento -B- lasciando molto spazio per il ricovero di una moto o altro.

Il box in base alle sue dimensioni non può definirsi doppio, ma nemmeno singolo in quanto consente il parcheggio di un'auto fino al segmento C, lasciando ulteriore spazio.

L'autorimessa oggetto di esecuzione è individuata al catasto urbano del comune di Meda (MB):

- Foglio 39 Particella 275 Subalterno 24 Natura C6 Consistenza 29 metri quadri Indirizzo Viale Tre Venezie n.110 Piano S1

Lo stato conservativo dell'autorimessa è mediocre, in quanto va verificata e registrata la porta metallica e vetro a due ante, ripristinato il pavimento, approfondita la motivazione del perché dell'interposizione del cancello a delimitazione area zona manovra che non consente l'agevole accesso al box che è oggetto di procedura.

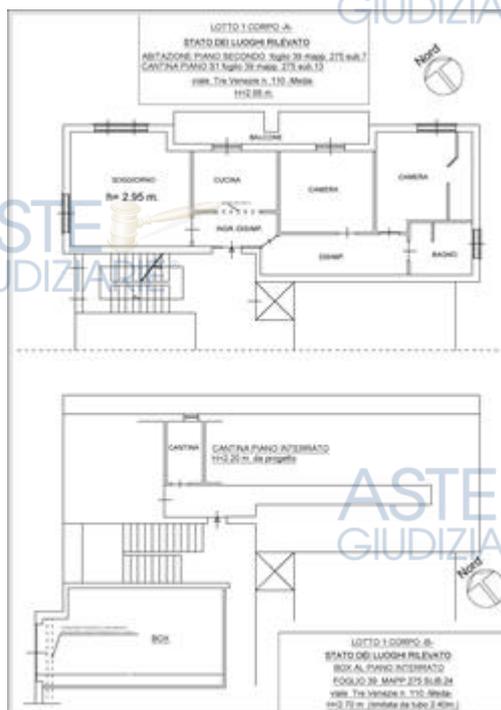


CONSISTENZA:

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
BOX grande	30,00	x	100 %	=	30,00
Totale:	30,00				30,00



Box

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

21.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):**€ 21.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**€ 21.000,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima viene effettuata nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti da titoli di proprietà, possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione). La presente valutazione è fatta salva di pesi e privilegi ove non trascritti.

La stima è stata eseguita con metodo comparativo. Una volta effettuati i rilievi planimetrici e fotografici, compiuti gli accertamenti e le indagini del caso, si è proceduto con un confronto con gli attuali prezzi di mercato per vendite di beni il più possibile simili siti nella zona di riferimento, considerando altresì tutti gli elementi che hanno potuto influire, sia positivamente, sia negativamente sul valore del bene.



ABITAZIONE e CANTINA:

Basandoci sugli indici rilevati dai listini della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2024 che attribuiscono a edifici posti nel comune di Meda (MB) in zona con tipologia abitativa un valore compreso fra €. 1.300,00 ed €.1.700,00. Inoltre è stata eseguita accurata indagine di mercato condotte su immobili ubicati nella stessa zona, ad oggi rilevabili da siti o operatori in zona che prevedono un range che va da un minimo di €.1.597,40 a un massimo di €.2.028,57 per sup. lorda. Analizzando con attenzione singolarmente le caratteristiche edilizie e conservative dell'unità, si ritiene di attribuire all'immobile oggetto della presente stima un valore al mq. pari ad **€. 1.750,00** Detto valore appare del tutto equo in considerazione delle condizioni dell'unità, rilevate in sede di sopralluogo. 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, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

BOX:

Basandoci sugli indici rilevati dai listini della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2024 che attribuiscono ad autorimesse poste nel comune di Meda (MB) in zona con tipologia di parcheggi un valore compreso fra €. 650,00 ed €. 1.050,00. Inoltre è stata eseguita accurata indagine di mercato condotte su box ubicati nella stessa zona, ad oggi rilevabili da siti o operatori in zona che prevedono un range che va da un minimo di €. 1.000,00 a un massimo di €. 1.200,00 per sup. lorda. Analizzando con attenzione singolarmente le caratteristiche edilizie e conservative dell'unità, si ritiene di attribuire all'immobile oggetto della presente stima un valore a corpo al mq. pari ad **€.700,00** Detto valore appare del tutto equo in considerazione delle condizioni dell'unità, rilevate in sede di sopralluogo. 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, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

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

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	99,00	1,25	175.437,50	175.437,50
B	box singolo	30,00	0,00	21.000,00	21.000,00
				196.437,50 €	196.437,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 2.300,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 194.137,50

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:

€. 194.137,50

data 23/02/2025



il tecnico incaricato

Filippo Cantelmo

