



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 30/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
GROGU SPV SRL

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dr. Patrizia FANTIN

CUSTODE:

Dr. Maria Ester PALERMO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/12/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

TECNICO INCARICATO:

**Simona Antonella Villa**

CF: VLLSNN65M43F704A

con studio in MONZA (MB) Via Alessandro Pennati, 19

telefono: 00390392302452

fax: 00390392302452

email: arch.villas@libero.it

PEC: simona.villa@pct.pecopen.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 30/2024

## LOTTO 1

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

**A**

Piena proprietà (composta da diritto di nuda proprietà e dall'usufrutto generale vitalizio assegnato a su appartamento ad uso abitazione sviluppatosi ai piani terreno e interrato composto: al piano terreno dai vani cucina, camera, bagno e vano scala interno; al piano interrato da due vani ad uso cantina; oltre androne, portico, area di pertinenza esclusiva al piano terreno (accessorio A1), e proporzionale quota di proprietà della scala esterna comune di collegamento e del relativo pianerottolo tra il piano terreno e il primo a NOVA MILANESE Via per Incirano 49, della superficie commerciale di **110,13** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 3.60/4.60 /2.40. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 9 sub. 707 (catasto fabbricati), scheda NCEU, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 280,18 Euro, indirizzo catastale: Via per Incirano, 49, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/07/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/08/2015 Repertorio n.: 5375 Rogante: Sede: ARDENNO Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 55617.1/2015) Coerenze da Nord in senso orario dell'appartamento al piano terreno: sub 706 e 708; al piano interrato: muri perimetrali su tutti i lati.

Immobile costruito nel 1953.

**A.1**

#### Area di pertinenza esclusiva.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 297 (catasto fabbricati), scheda Catasto Fabbricati, categoria F/1, consistenza 85 mq, indirizzo catastale: VIA PER INCIRANO n. 49, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 23/07/2015 Pratica n. MI0545612 in atti dal 23/07/2015 AMPL, FRAZ, FUSIONE E CAMBIO D'USO (n. 279704.1/2015) Coerenze da Nord in senso orario: mapp. 143, mapp. 9, mapp. 295.

Il presente terreno si configura come "ORTO IRRIGUO".

**A.2**

#### Scala e pianerottolo comuni

Identificazione catastale:

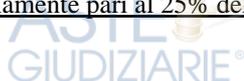
- foglio 22 particella 9 sub. 706 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA PER INCIRANO n. 49, piano: T-1 Bene comune non censibile - Partita speciale A VARIAZIONE del 23/07/2015 Pratica n. MI0545612 in atti dal 23/07/2015 AMPL, FRAZ, FUSIONE E CAMBIO D'USO (n.



279704.1/2015)

- foglio 22 particella 11 sub. 707 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA PER INCIRANO n. 49, piano: T-1  
Bene comune non censibile - Partita speciale A

La quota proporzionale del pianerottolo e della scala, comune ai quattro lotti individuati, viene conteggiata forfettariamente pari al 25% della superficie catastale per ciascun lotto.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>110,13 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>7,35 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 123.926,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 123.926,00</b>
Data della valutazione:	<b>20/12/2024</b>



## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'appartamento è occupato dalla debitrice (titolare di nuda proprietà) sig.



## 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 VOLONTARIA attiva, stipulata il 20/01/2014 a firma di \_\_\_\_\_ ai nn. 2523/1906 di repertorio, iscritta il 23/01/2014 a Milano 2 ai nn. 5368/747, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di mutuo fondiario.  
Importo ipoteca: 1.200.000,00.  
Importo capitale: 600.000,00.





La formalità è riferita solamente ai beni di cui ai Lotti 1, 2, 3, 4, della presente stima.  
Si precisa: i soggetti coinvolti sono intestatari dei seguenti diritti:



2. Nel riquadro relativo ai debitori non datori di ipoteca risulta indicata la società

**IPOTECA GIUDIZIALE** attiva, stipulata il 02/05/2017 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 3003 di repertorio, iscritta il 19/06/2017 a Milano 2 ai nn. 73402/13306, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 268.208,81.

Importo capitale: 215.877,45.

La presente ipoteca è contro ai soggetti indicati e nella fattispecie a



(per i diritti pari ad 1/1 di nuda proprietà relativamente gli immobili descritti nel Lotto 4).

**IPOTECA GIUDIZIALE** attiva, stipulata il 10/05/2018 a firma di Tribunale di Brescia ai nn. 2584 di repertorio, iscritta il 08/06/2018 a Milano 2 ai nn. 74945/13088, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 333.000,00.

Importo capitale: 325.467,79

**IPOTECA GIUDIZIALE** attiva, stipulata il 01/12/2018 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 6552/2018 di repertorio, iscritta il 14/01/2019 a Milano 2 ai nn. 3708/507, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 14.000,00.

Importo capitale: 10.000,00

**IPOTECA GIUDIZIALE** attiva, stipulata il 13/12/2018 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 10836 di repertorio, iscritta il 15/01/2019 a Milano 2 ai nn. 4284/581, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 44.000,00.

Importo capitale: 21.811,47

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

**PIGNORAMENTO**, stipulato il 02/01/2019 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 15669 di repertorio, trascritto il 21/01/2019 a Milano 2 ai nn. 6391/4254, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Si precisa: La presente trascrizione è riferita contro ai soggetti indicati e nella fattispecie a



(per i diritti pari ad 1/1 di nuda proprietà relativamente gli immobili descritti nel Lotto 4).

**PIGNORAMENTO**, stipulato il 12/07/2019 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 8647 di repertorio, trascritto il 17/10/2019 a Milano 2 ai nn. 128922/84108, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,





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



PIGNORAMENTO, stipulato il 17/01/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 151 di repertorio, trascritto il 30/01/2024 a Milano 2 ai nn. 10961/7727, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Si precisa: La presente trascrizione è riferita contro ai soggetti indicati e nella fattispecie a



(per i diritti pari ad 1/1 di nuda proprietà relativamente gli

immobili descritti nel Lotto 4).



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 complesso abitativo non è costituito in condominio. le spese straordinarie vengono affrontate e suddivise occasionalmente tra i proprietari.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa: alla data di redazione della stima, a seguito di giusto atto di divisione a rogito del Notaio del 25/07/2014 rep. n. 5375/4246, succitato, i beni in oggetto sono di esclusiva, piena ed assoluta proprietà dei signori



### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



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

in forza di Atto di Divisione (dal 25/07/2015), stipulato il 25/07/2015 a firma di Notaio ai nn. 5375/4246 di repertorio, trascritto il 14/08/2015 a Milano 2 ai nn. 85473/55617.



Il titolo è riferito agli immobili siti in Nova Milanese oggetto della presente stima.





## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ( fino al 25/07/2015).

con atto stipulato il 16/02/1987 a firma di  
Notaio ai nn. 51091/21357 di repertorio, trascritto il 03/03/1987 a alla  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 15697. In morte di

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le pratiche edilizie elencate fanno riferimento al complesso abitativo nella sua interezza. (prima della divisione del 2015 che dà origine ai quattro Lotti riportati nella presente stima).

Si ritiene pertanto indispensabile riportare tutti i titoli in ciascuno dei Lotti in quanto non è possibile risalire ai subalterni di riferimento per ciascuno di essi.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza N. **P.E. 110/1953**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione casa agricola ad uso abitazione e per avviamento agricolo, presentata il 15/10/1953, rilasciata il 12/11/1953, agibilità del 28/04/1954

Nulla Osta Opere Edili N. **P.E. 06/72**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di capannone ad uso magazzino, presentata il 26/01/1972, rilasciata il 13/04/1972

Autorizzazione Edilizia N. **P.E. 39/82**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Demolizione tetto esistente e formazione soletta piana, presentata il 17/03/1982 con il n. Prot. n. 3191 di protocollo

Concessione a edificare N. **P.E. 83/83**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di una tettoia aperta, presentata il 05/09/1983 con il n. 10725 di protocollo, rilasciata il 21/03/1984

Nulla Osta Opere Edili N. **P.E. 25/1962**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un magazzino deposito prodotti agricoli,, presentata il 26/01/1962, rilasciata il 08/02/1962, agibilità del 20/09/1963

Concessione a edificare N. **P.E. 115/83**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifica destinazione d'uso da magazzino a negozio, presentata il 23/11/1983 con il n. Prot. 14260 di protocollo, rilasciata il 29/05/1984.

Si precisa: Il presente permesso autorizzativo non è stato ritirato.

Concessione a edificare N. **P.E. 23/1986**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di cella frigorifera e cambio di destinazione d'uso da magazzino a negozio, presentata il 19/03/1986 con il n. Prot. 4387 di protocollo

Concessione a edificare N. **P.E. 43/1986**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di cella frigorifera e trasformazione d'uso di locali esistenti, presentata il 05/05/1986 con il n. Prot. 6830 di protocollo, rilasciata il 07/07/1986

Concessione a edificare N. **P.E. 78/1986**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di recinzioni divisorie interne, presentata il 05/09/1986 con il n. Prot. 12387 di



protocollo, rilasciata il 03/10/1986

Comunicazione ex art. 26 Lg 47/85 **N. P.E. 47/85**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un tavolato ed installazione di apparecchi igienico sanitari, presentata il 25/02/1987 con il n. Prot. 1582 di protocollo

Concessione a edificare **N. P.E. 87/1988**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Trasformazione di rustico in uffici a servizio esclusivo delle attività agricole esistenti, presentata il 09/09/1988.

La presente pratica ha avuto **PARERE NEGATIVO**.

Comunicazione ex art. 26 Lg 47/85 **N. P.E. 32/89**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifiche interne, presentata il 26/07/1989

Comunicazione ex art. 26 Lg 47/85 **N. P.E. 46/91**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



Concessione a edificare **N. P.E. 41/1997**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Mutamento di destinazione d'uso di edificio esistente (da magazzino a sala giochi), presentata il 07/02/1996, rilasciata il 07/05/1997 con il n. Prot. 12962 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività **N. P.E. 56/98**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifica distribuzione interna appartamento al piano primo, trasformazione di finestra in porta finestra, costruzione balcone di collegamento, eliminazione scala interna, presentata il 27/03/1998 con il n. Prot. 19761 di protocollo

Concessione edilizia **N. P.E. 22/97**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso con formazione di due unità immobiliari al piano terreno, presentata il 18/03/1997, **non ancora rilasciata**.

La presente pratica edilizia ottiene **PARERE NEGATIVO** dalla Commissione Edilizia con notifica di negazione in data 01/08/1997 motivato dal contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici (la Zona Agricola non consente aumento volumetrico)

Autorizzazione edilizia **N. P.E. 119/90** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifica tavolati interni al piano primo, demolizione di scala interna, rifacimento facciate esterne e sostituzione infissi, presentata il 24/05/1990, **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 22 mapp 9, 10, 11.

La presente pratica edilizia ottiene **PARERE NEGATIVO** dalla Commissione edilizia e dall'UTC in quanto susseguente alla precedente richiesta di PDC in sanatoria P.E. 028/2018 presentata in data 06/11/2018 - **NEGATA** in data 02/04/2019)

Concessione Edilizia **N. P.E. 25/2000**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione al piano terreno di edificio esistente con cambio di destinazione d'uso da locali deposito a locali abitativi., presentata il 21/04/2000 con il n. Prot. 13431 di protocollo, rilasciata il 15/03/2001, agibilità **non ancora rilasciata**.

Si precisa: in data 20/02/2007 il Comune emette una nota in riferimento alla presente pratica edilizia e alla mancata presentazione di richiesta di abitabilità con la precisazione di preavviso ai sensi del DPR 380/2001 e della applicazione di eventuale sanzione amministrativa in caso di mancato adempimento alla notifica.

Permesso di Costruire in sanatoria **N. P.E. 50/2006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifica del portico in progetto con ampliamento di mq. 27,07 e realizzazione di balcone all'interno della sagoma, modifica della recinzione di alcuni interni e modifica posizione e dimensione di alcune finestre, presentata il 05/12/2006 con il n. Prot. 32217 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

La presente pratica viene richiesta in seguito ad alcune difformità realizzate nel corso dell'esecuzione delle opere autorizzate con la precedente P.E. 25/2000. Il Responsabile del Procedimento con notifica





del 17/08/2007 comunica che l'istanza NON PUO' ESSERE ACCOLTA per mancanza di verifica su alcuni parametri tecnici. Gli adempimenti non sono stati ottemperati e in data 29/11/2007 viene determinata dall'UTC la sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 34 comma 2 DPR 380/01 quantificata in Euro 7.781,10.

Permesso di costruire in sanatoria **N. P.E. 07/2019**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Regolarizzazione opere eseguite in assenza di titolo, presentata il 23/05/2019 con il n. Prot. 14670 di protocollo, **non ancora rilasciata**.

La presente pratica edilizia, viene presentata a seguito di avvio del procedimento per verifica di conformità dei luoghi, emesso con Ordinanza dell'UTC n. 41 del 25/06/2018 con la quale viene ingiunta la demolizione o il ripristino. Il titolo è riferito solamente a foglio 22 particella 9 sub 709. Il presente permesso di costruire in sanatoria, ha avuto avviso di rilascio in data 27/06/2019, con richiesta di pagamento della sanzione pari ad € 46.150,42. Tale provvedimento è stato annullato in autotutela in data 08/07/2020 per mancanza del titolo alla presentazione della richiesta di permesso di costruire in sanatoria in quanto il complesso abitativo era già oggetto di procedura esecutiva n. 17/2019.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente. PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 43 del 24/09/2010, l'immobile ricade in zona R1 - Tessuto residenziale di più recente formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 5 PdR.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Al piano terra la planimetria riporta una finestra che nella realtà non esiste mentre nella planimetria catastale al piano interrato non è riportata la finestra che invece è stata rilevata in sede di sopralluogo.

- L'immobile è privo di vespaio areato (come da normativa vigente al momento dell'edificazione).

- L'immobile non è complanare con l'accesso verso il portico esterno di proprietà con dislivello > dell'alzata massima consentita dalla normativa.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione e presentazione di pratica edilizia in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione e presentazione di pratica edilizia in sanatoria e sanzione massima applicabile: € 6.500,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità planimetriche rispetto alla scheda catastale depositata

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

Costi di regolarizzazione:

- Rettifica scheda catastale a seguito di presentazione di eventuale permesso autorizzativo in



sanatoria: €550,00



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

**CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è presente impianto di riscaldamento e gli impianti elettrico e idro-sanitario non sono certificati.

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

Costi di regolarizzazione:

- Realizzazione impianto di riscaldamento e adeguamento degli impianti elettrico e idro-sanitario: €10.000,00



BENI IN NOVA MILANESE VIA PER INCIRANO 49

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Piena proprietà (composta da diritto di nuda proprietà e dall'usufrutto generale vitalizio assegnato a su appartamento ad uso abitazione sviluppatosi ai piani terreno e interrato composto: al piano terreno dai vani cucina, camera, bagno e vano scala interno; al piano interrato da due vani ad uso cantina; oltre androne, portico, area di pertinenza esclusiva al piano terreno (accessorio A1), e proporzionale quota di proprietà della scala esterna comune di collegamento e del relativo pianerottolo tra il piano terreno e il primo a NOVA MILANESE Via per Incirano 49, della superficie commerciale di 110,13 mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 3.60/4.60 /2.40. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 9 sub. 707 (catasto fabbricati), scheda NCEU, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 280,18 Euro, indirizzo catastale: Via per Incirano, 49, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/07/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/08/2015 Repertorio n.: 5375 Rogante: Sede: ARDENNO Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 55617.1/2015) Coerenze da Nord in senso orario dell'appartamento al piano terreno: sub 706 e 708; al piano interrato: muri perimetrali su tutti i lati.

Immobile costruito nel 1953.





locale cucina/soggiorno



disimpegno verso la camera



camera matrimoniale





cucina/pranzo; le porte interne sono in legno verniciato con apertura a battente e il portoncino di ingresso dall'androne è in ferro e vetro. La pavimentazione interna dell'alloggio è in marmette di graniglia (originali). Gli impianti elettrico e idrosanitario sono stati realizzati recentemente dagli stessi proprietari, non sono pervenute le certificazioni; l'alloggio non è dotato di impianto di riscaldamento ad eccezione di una stufa a pellet, l'acqua calda sanitaria viene prodotta con boiler elettrico; è dotato di impianto di condizionamento a split con UTA esterna non certificato.

L'appartamento in oggetto corrisponde alla prima porzione della residenza agricola realizzata a partire dagli anni '50; a seguito di divisione e di conseguenti lavori di manutenzione e risanamento dell'alloggio adiacente (Lotto 2 della presente stima), si è creato un salto di quota di ca 40 cm tra il portico e la pavimentazione interna dell'appartamento che risulta più basso rispetto al terreno circostante; l'appartamento non è dotato di vespaio e l'altezza interna, superiore a mt. 3.50 in tutti i locali.

All'appartamento è collegato il vano cantinato a cui si accede dalla scala interna, in prosecuzione verso il seminterrato, dalla originale rampa di accesso al piano primo ora chiusa. Il vano cantinato, di superficie uguale al piano terreno, non è utilizzato e si presenta al rustico. E' pertinenzia all'alloggio una porzione di giardino situata a ridosso della recinzione verso Via Per Incirano (Accessorio A1).

L'appartamento è inserito nella residenza agricola di famiglia dei debitori eseguiti che include il lotto in oggetto e ulteriori beni di proprietà della famiglia ; la residenza è indipendente, non è inserita in condominio. E' inclusa come accessorio la quota proporzionale del vano scala e del pianerottolo di accesso (beni comuni non censibili). La quota del giardino comune viene calcolata in percentuale in forma indivisa.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Soggiorno/cucina	19,70	x	100 %	=	19,70
Ingresso e vano scala	13,90	x	100 %	=	13,90
Camera matrimoniale	21,40	x	100 %	=	21,40
Bagno	5,60	x	100 %	=	5,60
Androne comune	49,20	x	35 %	=	17,22
portico di pertinenza esclusiva	17,90	x	35 %	=	6,27
vani cantina	48,70	x	35 %	=	17,05
Superficie commerciale (quota indivisa) giardino/cortile comune	180,00	x	5 %	=	9,00
<b>Totale:</b>	<b>356,40</b>				<b>110,13</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Portoncino di accesso dall'androne

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Accesso al vano cantinato

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



Vano cantinato

#### ACCESSORI:

##### Area di pertinenza esclusiva.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 297 (catasto fabbricati), scheda Catasto Fabbricati, categoria F/1, consistenza 85 mq, indirizzo catastale: VIA PER INCIRANO n. 49, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 23/07/2015 Pratica n. MI0545612 in atti dal 23/07/2015 AMPL, FRAZ, FUSIONE E CAMBIO D'USO (n. 279704.1/2015)

tecnico incaricato: Simona Antonella Villa

Pagina 13 di 64

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Coerenze da Nord in senso orario: mapp. 143, mapp. 9, mapp. 295.



Il presente terreno si configura come "ORTO IRRIGUO".

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Porzione di terreno ad uso esclusivo	25,00	x	15 %	=	3,75
<b>Totale:</b>	<b>25,00</b>				<b>3,75</b>

#### Scala e pianerottolo comuni

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 9 sub. 706 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA PER INCIRANO n. 49, piano: T-1  
Bene comune non censibile - Partita speciale A VARIAZIONE del 23/07/2015 Pratica n. MI0545612 in atti dal 23/07/2015 AMPL, FRAZ, FUSIONE E CAMBIO D'USO (n. 279704.1/2015)
- foglio 22 particella 11 sub. 707 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA PER INCIRANO n. 49, piano: T-1  
Bene comune non censibile - Partita speciale A

La quota proporzionale del pianerottolo e della scala, comune ai quattro lotti individuati, viene conteggiata forfettariamente pari al 25% della superficie catastale per ciascun lotto.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Quota di vano scala e pianerottolo comuni	14,40	x	25 %	=	3,60
<b>Totale:</b>	<b>14,40</b>				<b>3,60</b>



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Corpo scala comune

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**VALUTAZIONE:**ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene eseguita con il metodo comparativo monoparametrico medio con riferimento al Borsino Provinciale corrente e alla condizione manutentiva e amministrativa del bene.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (2) zone a Nova Milanese è compreso in tutta la città tra 1.610 €/m<sup>2</sup> e 2.110 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 5,9 €/m<sup>2</sup> mese e 8,2 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni. Il prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 2.045 €/m<sup>2</sup> è di circa il 9% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.270 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa l'1% inferiore alla quotazione media provinciale (2.085 €/m<sup>2</sup>).

Le quotazioni a Nova Milanese sono relativamente omogenee e il 60% degli appartamenti in vendita ha un prezzo compreso tra 1.400 €/m<sup>2</sup> e 2.785 €/m<sup>2</sup>.

In considerazione delle difformità rilevate e della particolare ubicazione del bene si applica una differenziazione del valore immobiliare riportato.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	110,13	x	1.200,00	=	<b>132.156,00</b>
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



Valore superficie accessori: 7,35 x 1.200,00 = 8.820,00  
**140.976,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 140.976,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 140.976,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

*Nota:*

*Il compendio abitativo in oggetto è una proprietà complessa costituita da più corpi di fabbrica e da porzioni di terreno pertinenziali alle varie unità, risultante da un Atto di Divisione notarile a firma del Notaio*

*Tale divisione individua i Lotti in assegnazione ai soggetti coinvolti (figli di ai quali viene intestato il diritto di Nuda Proprietà a ciascuno di una porzione ben identificata catastalmente, e alla condividente il diritto reale di Usufrutto vitalizio su tutti i beni individuati ai vari lotti.*

*La presente stima riporta la medesima suddivisione dell'atto notarile citato individuando quattro lotti distinti corrispondenti ciascuno a soggetti differenti.*

*L'unità negoziale n. 5 citata nell'atto di pignoramento del 30/01/2024 è una parte comune (bene comune non censibile) corrispondente alla porzione della scala di accesso al piano primo (comune) e relativo pianerottolo individuata catastalmente al Fg. 22 mapp 9 sub. 706 e Fg. 22 mapp. 11 sub. 707. Tale unità è compresa nella quota millesimale di ogni unità (Lotti 1, 2, 3, 4) quale parte comune inclusa nel valore di ciascun lotto.*

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Monza e Brianza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Nova Milanese, agenzie: Immobiliare.it. locale, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare - Borsino Immobiliare Provincia MB

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	110,13	7,35	140.976,00	140.976,00

tecnico incaricato: Simona Antonella Villa

Pagina 16 di 64




140.976,00 €

140.976,00 €

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene stimato non è divisibile.

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

€. 17.050,00

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

€. 123.926,00

**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:

€. 123.926,00







