TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

426/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA VALSABBINA SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Giulia Caliari

CUSTODE:

Avv. Lorena Pallini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/10/2024

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Geom. Italo Dossena

CF:DSSTLI42A09M147E
con studio in VIMERCATE (MB) Via Stefanardo, 15
telefono: 0396852599
email: italo.dossena@fastwebnet.it
PEC: italo.dossena@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 426/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GIUSSANO via D'Azeglio 55, della superficie commerciale di **68,62** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appartamento al piano secondo sottottetto composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera, studio, bagno, terrazzo con annessa cantina al piano interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 1002 sub. 53 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 759,19 Euro, indirizzo catastale: Via Massimo D'Azeglio snc (ora 55), piano: S1 - 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: piano primo: corridoio comune, altro sub, altro sub, altro sub. piano secondo: altro sub, affaccio su giardino, altro sub, affaccio su cortile comune. piano interrato: sub 51, terrapieno, sub 6, corridoio comune.

B **box singolo** a GIUSSANO via D'Azeglio 55 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Box singolo

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 1002 sub. 65 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 20 mq, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: Via Massimo D'Azeglio 55, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: sub 64, sub 704, sub 66, corsello box

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**68,62 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 105.568,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 105.568,00**
Data della valutazione:	**15/10/2024**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna.***

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna.***

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuno.***

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/06/2018 a firma di Notaio Romanelli ai nn. 9230/7590 di repertorio, iscritta il 29/06/2018 a Milano 2 ai nn. 86282/15219, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: € 232.000,00.
Importo capitale: € 116.000,00.
Durata ipoteca: 25 ANNI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/08/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 4892 di repertorio, trascritta il 11/09/2023 a Milano 2 ai nn. 120396/84441, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:
Spese condominiali richieste ma non ancora pervenute.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (dal 25/06/2018), con atto stipulato il 25/06/2018 a firma di notaio Romanelli ai nn. 9229/7589 di repertorio, trascritto il 29/06/2018 a Milano 2 ai nn. 86280/57063

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (dal 21/11/2002 fino al 26/01/2017), con atto stipulato il 21/11/2002 a firma di Notaio Gallavresi ai nn. 3765 di repertorio, trascritto il 03/12/2002 a Milano 2 ai nn. 152683/88607

*** DATO OSCURATO *** , in forza di decreto di trasferimento (dal 26/01/2017 fino al 25/06/2018), con atto stipulato il 26/01/2017 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 902/2014 di repertorio, trascritto il 17/02/2017 a Milano 2 ai nn. 18313/11767

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

NOTE: L'ABITABILITA' NON E' STATA RILASCIATA PER CARENZA DOCUMENTALE COME DA COMUNICAZIONE DEL COMUNE DI GIUSSANO DEL 08/05/2008 PROT. 20052

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 238/2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di complesso residenziale di quattro edifici più box interrati, rilasciata il 20/11/2002 con il n. 12821/32931 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia **N. 52/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di complesso residenziale di quattro edifici più box interrati - Variante, presentata il 12/02/2003 con il n. 5184 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia **N. 125/04**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di complesso residenziale di quattro edifici più box interrati - Variante, presentata il 17/03/2004 con il n. 19215 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia **N. 496/04**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di complesso residenziale di quattro edifici più box interrati - Variante, presentata il 10/12/2004 con il n. 33896 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia **N. 219/07**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di complesso residenziale di quattro edifici più box interrati - Variante, presentata il 17/05/2007 con il n. 14774 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La verifica delle conformità edilizie/urbanistiche è riferita alle pratiche messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale. Ci si riserva di modificare-integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di ulteriori pratiche edilizie ad oggi non visionate.

Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero immobile.

Quanto sotto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia esse migliorative o peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna, sono stati eliminati i tramezzi tra i locali e i ripostigli con h < 1,5m

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino dei tramezzi come da pratica edilizia per non perdere i rapporti aero-illuminanti

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

Costi di regolarizzazione:

- opere murarie: €.3.500,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: non è stata rilasciata l'agibilità per carenza documentale, non quantificabile in quanto riguarda tutto il complesso immobiliare

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica agibilità da parte dell'amministratore di condominio per tutto il complesso immobiliare

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna, sono stati eliminati i tramezzi da i locali e i ripostigli con h < 1,5m

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino dei tramezzi come da pratica edilizia e da scheda catastale

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN GIUSSANO VIA D'AZEGLIO 55

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GIUSSANO via D'Azeglio 55, della superficie commerciale di **68,62** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano secondo sottottetto composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera, studio, bagno, terrazzo con annessa cantina al piano interrato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 1002 sub. 53 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 759,19 Euro, indirizzo catastale: Via Massimo D'Azeglio snc (ora 55), piano: S1 - 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: piano primo: corridoio comune, altro sub, altro sub, altro sub. piano secondo: altro sub, affaccio su giardino, altro sub, affaccio su cortile comune. piano interrato: sub 51, terrapieno, sub 6, corridoio comune.

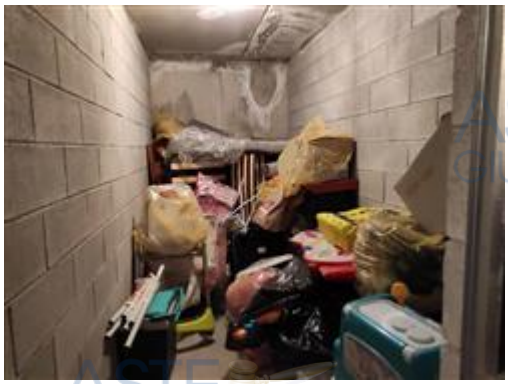
soggiorno

studio

bagno

camera

terrazzo



cantina

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	nella media
luminosità:	mediocre
panoramicità:	nella media
impianti tecnici:	nella media
stato di manutenzione generale:	nella media
servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

- riscaldamento autonomo
- acqua calda autonoma
- ascensore
- finestre con vetro doppio
- pavimento camera e studio in parquet
- pavimento soggiorno, bagno, disimpegno, ingresso in piastrelle di ceramica

CLASSE ENERGETICA:

F

[172,63 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 10802400014617 registrata in data 24/04/2017

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
appartamento piano secondo sottotetto	56,72	x	100 %	=	56,72
ingresso piano primo	1,50	x	100 %	=	1,50
ripostiglio 1 h < 1,50 m	13,00	x	25 %	=	3,25
ripostiglio 2 h < 1,50 m	4,80	x	25 %	=	1,20
ripostiglio 3 h < 1,50 m	4,20	x	25 %	=	1,05
terrazzo	10,50	x	30 %	=	3,15
cantina piano interrato	7,00	x	25 %	=	1,75
Totale:	**97,72**				**68,62**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/09/2020

Fonte di informazione: Contenzioso, 9465/2018

Descrizione: Appartamento di mq. 77,70, piano secondo sottotetto, soggiorno/angolo cottura, due camere, servizio igenico e terrazzo. Box al piano interrato, 1

Indirizzo: Via Massimo D'Azeglio 55

Superfici principali e secondarie: 77

Superfici accessorie:

Prezzo: 91.000,00 pari a 1.181,82 Euro/mq

Valore Ctu: 79.507,50 pari a: 1.032,56 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 79.600,00 pari a: 1.033,77 Euro/mq

Distanza: 28.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/09/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via M. D'Azeglio, 55

Superfici principali e secondarie: 67

Superfici accessorie:

Prezzo: 98.000,00 pari a 1.462,69 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/09/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via M. D'Azeglio, 55

Superfici principali e secondarie: 63

Superfici accessorie:

Prezzo: 98.000,00 pari a 1.555,56 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (14/02/2024)

Valore minimo: 1.250,00

Valore massimo: 1.750,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	68,62	x	1.400,00	=	**96.068,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 96.068,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 96.068,00**

BENI IN GIUSSANO VIA D'AZEGLIO 55

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a GIUSSANO via D'Azeglio 55 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Box singolo

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 1002 sub. 65 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 20 mq, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: Via Massimo D'Azeglio 55, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: sub 64, sub 704, sub 66, corsello box

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Immobiliari

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	**0,00**		**0,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/06/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: box singolo

Indirizzo: Via Massimo D'Azeglio 55

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/06/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: box singolo

Indirizzo: Via Massimo D'Azeglio 55

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**13.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 13.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 13.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo in base al valore di mercato di immobili simili per tipologia e caratteristiche della zona. Son stati considerati i dati forniti dalle Borse Immobiliari e confrontati con i dati reali di compravendita e dagli annunci immobiliari in essere sul territorio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Osservazioni e precisazioni

Si precisa che il valore finale si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visti, senza tener conto, ovviamente:

- degli eventuali vizi o difetti, occulti o meno, o comunque non segnalati nella perizia, del malfunzionamento di impianti, di problemi di alimentazione di impianti. La soluzione di queste problematiche sarà a carico dell'assegnatario, così come sotto riportato;
- della eventuale non conformità degli impianti, al di là di quanto certificato dal documento di Agibilità (se esistente);
- di eventuali non conformità urbanistiche ed amministrative non evidenti e/o da verificare con il Comune attraverso una procedura ad hoc; le indagini sulla regolarità edilizia sono state svolte sulla base dei documenti messi a disposizione dall'UT comunale. In particolare, nel caso di non conformità relative a parti condominiali o all'intero condominio in cui l'u.i. è inserita, non è possibile una verifica delle modalità e di costi di sanatoria, sia per la complessità del tema, sia per le competenze del CTU, limitate all'u.i. oggetto di perizia. I costi delle eventuali sanatorie condominiali, nonché gli eventuali maggiori costi per le sanatorie specifiche delle u.i., si devono comunque intendere compresi nella detrazione del 15% prevista per le vendite forzate giudiziarie e ribadita nel seguito. In ogni caso le valutazioni del CTU sulla regolarizzabilità delle difformità eventualmente riscontrate deve intendersi sempre subordinata ad una verifica comunale con un progetto ad hoc a cura dell'acquirente / assegnatario entro i termini fissati dalla vigente legislazione. L'eventuale minor valore immobiliare, in seguito a dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o certificazioni in genere, deve intendersi ricompreso nella detrazione forfettaria operata per la vendita giudiziaria (FJV);
- dei beni mobili, se presenti, in quanto non oggetto di pignoramento e, quindi, della presente perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Giussano, agenzie: Tecnocasa, Gabetti, Delcasa servizi immobiliari, Professione casa, Oro immobiliare., osservatori del mercato immobiliare Listino CAAM Camera di Commercio di Milano e Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI), ed inoltre: altri liberi intermediatori di zona

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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	68,62	0,00	96.068,00	96.068,00
B	box singolo	0,00	0,00	13.000,00	13.000,00
				109.068,00 €	**109.068,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 105.568,00**

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: **€. 105.568,00**

data 15/10/2024

il tecnico incaricato
Geom. Italo Dossena

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009