



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

432/2022



PROCEDURA PROMOSSA DA:

CONDOMINIO PEMO 5 CON SEDE IN VIMERCATE (MB), VIA MANIN N. 2, INTESA SAN PAOLO S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa Giulia CALIARI

CUSTODE:

Avv. Giuseppe Ernesto COMPAGNINI



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/09/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Maurizio CERANA

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





TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 432/2022

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

POSTO AUTO COPERTO a VIMERCATE Via Daniele Manin 2, quartiere RUGINELLO, OLDANIGA, EX IBM, CASCINA FOPPA, della superficie commerciale di **12,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato.

Identificazione catastale:

- **foglio 57 particella 302 sub. 35** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 32,85 Euro, indirizzo catastale: Via Daniele Manin n. 2, piano: Interrato,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: terrapieno ad est: altra u.i.u. a sud: corsello comune ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	12,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.000,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.000,00
Data della valutazione:	27/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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:*

CONVENZIONE EDILIZIA PER LA COSTRUZIONE DEL FABBRICATO DI CUI SONO PARTE GLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO, stipulata il 28/11/2007 a firma di Notaio Alessandra Panbianco ai nn. 87941/22444 di repertorio, trascritta il 06/12/2007 a Milano 2 ai nn. 183272/96471, derivante da atto notarile

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

4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA stipulata il 02/09/2008 a firma di Notaio Carmelo Messina ai nn. 8260/5694 di repertorio, iscritta il 17/09/2008 a Milano 2 ai nn. 130761/28568, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di un mutuo.

Importo ipoteca: €. 6.000.000,00.

Importo capitale: €. 3.000.000,00.

La formalità è riferita solamente a Vimercate, gravante sull'originario mappale di cui fanno parte le porzioni oggetto di pignoramento - Fg. 57 Mapp. 268

IPOTECA VOLONTARIA stipulata il 04/07/2016 a firma di Notaio Andre Sala ai nn. 1011/617 di repertorio, iscritta il 06/07/2016 a Milano 2 ai nn. 78580/14482, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di un mutuo.

Importo ipoteca: €. 610.000,00.

Importo capitale: €. 305.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Vimercate, Fg. 57 Mapp. 302 sub. 702 - 704 - 9 - 17 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 unitamente ad altri beni

IPOTECA GIUDIZIALE, stipulata il 09/02/2019 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 132 di repertorio, iscritta il 05/07/2019 a Milano 2 ai nn. 87690/16291, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €. 200.000,00.

Importo capitale: €. 180.526,31.

La formalità è riferita solamente a Tra altri: Vimercate, Fg. 57 Mapp. 302 sub. 17 - 19 - 20 - 21 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 9 - 44 - 702 - 711 - 713

IPOTECA GIUDIZIALE, stipulata il 29/10/2019 a firma di Giudice di Pace di Monza ai nn. 2900 di repertorio, iscritta il 07/07/2020 a Milano 2 ai nn. 70187/13125, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €. 5.945,82.

Importo capitale: €. 4.287,44.

Tra altri: Vimercate, Fg. 57 Mapp. 302 sub. 9 - 17 - 19 - 20 - 21 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 44 - 713 - 702 - 711.

Con nota d'ipoteca in data 28.07.2020 ai nn. 82430/15130 si rettifica la nota sopra scritta in cui per mero errore materiale erano stati inseriti immobili da non assoggettare ad ipoteca. L'ipoteca si intende gravante solo sul bene al Foglio 57 Mappale 302 subalterno 713.

IPOTECA GIUDIZIALE, stipulata il 25/05/2020 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 781 di repertorio, iscritta il 07/08/2020 a Milano 2 ai nn. 90299/16755, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €. 173.902,54.

Importo capitale: €. 133.902,54.

Tra altri: Vimercate, Fg. 57 Mapp. 302 sub. 17 - 19 - 20 - 21 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 9 - 44 - 702 - 711 - 713



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO, stipulata il 19/10/2022 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 7130 di repertorio, trascritta il 09/11/2022 a Milano 2 ai nn. 158212/106911, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.
La formalità è riferita solamente a Vimercate, Fg. 57 Mapp. 302 sub. 713 - 702 - 711 - 9 - 19 -20 - 21 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36

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:

Condominio Amministrato da STUDIO TEC ENGINEERING srl - Arch. Cristian CRIPPA e Ing. Paola Rosa TRIACA - Tel. 3757488732 - mail: studiotech@studio-tec.com

Subalterno 35 - Posto auto coperto

Millesimi: 1,70

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 69,03

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 244,74

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/10/2006), con atto stipulato il 25/10/2006 a firma di Notaio Maria Alessandra Panbianco ai nn. 85725/21198 di repertorio, trascritto il 02/11/2006 a Milano 2 ai nn. 167556/87541.

Il titolo è riferito solamente a Vimercate, Fg. 57 Mapp. 89 e Mapp. 6.

*Con atto a rogito Notaio Maria Alessandra Panbianco in data 25.10.2006 rep. 85725/21198, trascritto il 17.09.2008 ai nn. 130760/0622 *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** hanno tacitamente accettato l'eredità di *** DATO OSCURATO *** , deceduto il 12.11.2005.*

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

- Con atto in autentica Notaio Elda Saccani di Limbiate in data 08.04.1988 rep. 16583 trascritto il 06.05.1988 ai nn. 35755/259923 la società COMI sas di A. Comi e C. con sede in Vimercate, codice fiscale 00811920156, ha venduto a Facchin Assi Marco, nato a Milano il 23/11/64 per la quota di 3/6 di nuda proprietà, Casiraghi Maria, nata a Vimercate l'8/3/32 in comunione con il coniuge Facchin Assi Mario nato a Milano il 28/6/30 per l'usufrutto di 3/6, Beretta Maria Luisa, nata a Vimercate il 26/8/59 e Villa Giancarlo nato ad Ornago il 12/7/57 per la quota di 1/6, Panzeri Augusta nata a Paderno d'Adda il 17/11/59 e Villa Giampaolo, nato a Milano il 31/5/56 per la quota di 1/6 e Villa Licio Natale, nato a Vimercate il 21/1/1061 per la quota di 1/6, in Vimercate, terreno al foglio 57 mappale 6 are 1.20, mappale 89 are 47.10.

Con atto a rogito Notaio Maria Alessandra Panbianco di Vimercate in data 19/1/06 repertorio 83941/20230, trascritto il 21/3/06 ai nn. 42611/21279 Villa Claudia ha accettato con beneficio d'inventario l'eredità di Villa Giancarlo,

- Successione presentata all'Ufficio del Registro di Vimercate in data 10/4/06 n. 46 volume 224, trascritta l' 11/9/06 ai nn. 139191/74468 in morte di Villa Giancarlo, deceduto il 12/11/05, lasciando eredi il coniuge Beretta Maria Luisa ed i figli Villa Roberta e Villa Claudia. Cade in successione la quota di 1/12 dei terreni in Vimercate al foglio 57 mappali 6 e 89, unitamente ad altri beni.

- In data 05.06.2023 è stata trascritta presso l'agenzia delle entrate di Milano 2 ai nn. 75852/2871 l'accettazione tacita di eredità in morte del Signor Giancarlo Villa e a favore della Signora Claudia Villa per la quota di 1/36 della piena proprietà.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività N. 29/2008,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione Pe.mo 5, sbancamento con leggera inclinazione del terreno verso SP2 con muro di contenimento in c.a., sbancamento verso Via Mameli, ingresso principale da Via Manin, percorso interno ad anello a senso unico con parcheggi Pubblici in manto bituminoso, realizzazione impianto fognario per scolo acque meteoriche, realizzazione marciapiede e banchina asfaltata lungo SP2, marciapiede lungo Via Mameli, completa di impianto di illuminazione pubblica, sistemazione di aree verdi con specie arbustive ed alberi., presentata il 28/01/2008 con il n. 4429 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Vimercate, Fg. 57 Mapp. 267 e 56.

Comunicazione di fine lavori del 26.01.2011 prot. 3175

Denuncia di inizio attività N. 46/2008,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di nuovo edificio commerciale terziario di due piani fuori terra ed autorimessa interrata; piano terra destinato a negozi , piano primo destinato ad uffici; copertura a volta a botte. Sistemazione area a parcheggi e verde di proprietà, presentata il 14/02/2008 con il n. 7918 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Vimercate, Fg. 57 Mapp. 268

Denuncia di inizio attività N. 432/2008,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante DIA 46/08 per realizzazione cabina elettrica su area esterna, presentata il 17/12/2008 con il n. 58387 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Vimercate, Fg. 57 Mapp. 268

Denuncia di inizio attività N. 165/2010,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante DIA N. 46/08 - Opere interne e modifica ingresso interrato; realizzazione di soppalchi, presentata il 28/05/2010 con il n. 23695 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Vimercate, Fg. 57 Mapp. 268.

Comunicazione di fine lavori del 31.05.2010 n. 23957.

Dichiarazione di agibilità di edifici destinati ad attività economiche del 22.09.2010 prot n. 39855

Denuncia di inizio attività N. 64/2011, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere interne di suddivisione, modifica serramenti fronte sud-est, presentata il 04/03/2011 con il n. 8593 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Vimercate, Fg. 57 Mapp. 302.

Comunicazione di fine lavori del 18.04.2011 prot 15612.

dichiarazione di agibilità di edifici destinati ad attività economiche del 19.04.2011 prot. 15740.

Comunicazione inizio lavori asseverata N. 330/2016,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria (art. 27 c.1 lett. b L.R. 12/2005 per modifiche distributiva ad unità immobiliari destinate ad ufficio in edificio a padiglione esistente (ex PE MO5). Frazionamento unità immobiliare in due uffici demolizione e ricostruzione tavolati interni, formazione di nuovo servizio igienico., presentata il 04/11/2016 con il n. 35742 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Vimercate, Fg. 57 Mapp. 302 subb. 709 - 710.

Comunicazione di fine lavori del 17/01/2017 n. 1619

Comunicazione inizio lavori asseverata N. 37893/18,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne all'unità immobiliare esistente (ufficio) per formazione di numero 3 unità immobiliari con relativi servizi igienici, presentata il 25/09/2018 con il n. 37893 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Vimercate, Fg. 57 Mapp. 302 sub.710.

Comunicazione inizio lavori asseverata N. 45198/18,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla CILA n. 37893/2018, presentata il 12/11/2018 con il n. 45198 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Vimercate, Fg. 57 Mapp. 302 sub.710.

Nel fascicolo del provvedimento non sono presenti la comunicazione di fine lavori e dichiarazione di agibilità.

I lavori non risultano terminati.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VIMERCATE VIA DANIELE MANIN 2, QUARTIERE RUGINELLO,
OLDANIGA, EX IBM, CASCINA FOPPA

POSTO AUTO COPERTO

DI CUI AL PUNTO A

POSTO AUTO COPERTO a VIMERCATE Via Daniele Manin 2, quartiere RUGINELLO, OLDANIGA, EX IBM, CASCINA FOPPA, della superficie commerciale di **12,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato.

Identificazione catastale:

- **foglio 57 particella 302 sub. 35** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 32,85 Euro, indirizzo catastale: Via Daniele Manin n. 2, piano: Interrato,



- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: terrapieno ad est: altra u.i.u. a sud: corsello comune ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

negozi al dettaglio
spazi verde
centro commerciale
ospedale

COLLEGAMENTI

tangenziale



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto auto coperto posto al piano interrato.

L'unità è inserita in fabbricato a prevalente destinazione terziaria e commerciale, denominato "Condominio PEMO 5" di due piani fuori terra oltre ad un piano interrato.

Posto in una zona periferica del Comune di Vimercate ha accesso dalla Via Daniele ed attraverso le parti comuni, area cortilizia, scivolo, corsello e vano scala/ascensore.

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

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista



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
posto auto coperto	12,50	x	100 %	=	12,50
Totale:	12,50				12,50

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

12.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 12.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 12.000,00

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

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

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

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon, ...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata.

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

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	POSTO				
	AUTO	12,50	0,00	12.000,00	12.000,00
	COPERTO				
				12.000,00 €	12.000,00 €

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

€. 0,00

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

€. 12.000,00

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:

€. 12.000,00

