TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

488/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Caterina Rizzotto

CUSTODE:

Dott. Pino Sorrentino

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/05/2025

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Ing. Vittorio Basilico

CF:BSLVTR74B22F205V
con studio in COGLIATE (MB) VIA RIMEMBRANZE 2
telefono: 3382856427
fax: 02700568360
email: info@vittoriobasilico.com
PEC: vittorio.basilico@ingpec.eu

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 488/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a PADERNO DUGNANO Via Aurora 21, della superficie commerciale di **25,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Ampio box ubicato al piano interrato di stabile condominiale; le dimensioni in lunghezza consentono il parcheggio di due autovetture di medio/piccole dimensioni

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno n. 13.Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 389 sub. 52 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 25 mq, rendita 73,60 Euro, indirizzo catastale: Via Aurora, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: A corpo da nord in senso orario: terrapieno, altra UI, corsello box, altra UI

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 0 piano fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**25,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 22.000,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 22.000,00**
Data di conclusione della relazione:	**16/05/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'accesso è avvenuto con l'ausilio del custode giudiziario (il box è stato aperto mediante intervento del fabbro)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici non trascritti

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

presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportati nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza.

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** annotata, stipulata il 01/12/2006 a firma di Enrico Tommasi ai nn. 25769/14988 di repertorio, iscritta il 12/12/2006 a Milano 2 ai nn. 191218/48246, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: 450.000,00 €.
Importo capitale: 225.000,00 e.
La formalità è riferita solamente a originariamente riguardante anche altri beni .
Annotazione n. 8505 del 22/04/2016 (RESTRIZIONE DI BENI) Nota di rettifica trascritta il 27/02/2013 a Milano 2 ai nn. 19114/2908

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 01/12/2006 a firma di Enrico Tommasi ai nn. 25769/14988 di repertorio, iscritta il 12/12/2006 a Milano 2 ai nn. 191218/48246, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.
Rettifica dell'ipoteca del 12/12/2006 trascritta a Milano 2 ai nn. 191218/48246 per errata indicazione dei soggetti nel "QUADRO C" Annotazione n. 8506 del 22/04/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

ipoteca **legale**, stipulata il 11/05/2015 a firma di EQUITALIA NORD S.P.A. ai nn. 6656/6815 di repertorio, iscritta il 13/05/2015 a Milano 2 ai nn. 44476/7579, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973).
Importo ipoteca: 44.579,66 €.
Importo capitale: 22.289,83 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/09/2024 a firma di Uff. Giudiziario UNEP Trib. Monza ai nn. 5808/5609 di repertorio, trascritta il 29/10/2024 a Milano 2 ai nn. 143104/101022, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna.***

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 200,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 1.500,00**

Ulteriori avvertenze:

Compete all'immobile in oggetto la proporzionale quota di comproprietà delle parti e spazi comuni dello stabile come per legge e, se presente, Regolamento di Condominio. L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolute nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate da parte dell'acquirente; quanto esposto ha carattere puramente indicativo ed aggiornato alla data di perizia e non considera le eventuali variazioni intervenute successivamente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile, all'atto di provenienza ed alle ispezioni ipocatastali allegate.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** (dal 01/12/2006), con atto stipulato il 01/12/2006 a firma di Enrico Tommasi ai nn. 25768/14987 di repertorio, trascritto il 12/12/2006 a Milano 2 ai nn. 191217/99275

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 (fino al 01/12/2006), con atto stipulato il 23/07/2003 a firma di Giuliana Grumetto / Riccardo Genghini ai nn. 31043 di repertorio, trascritto il 06/08/2003 a Milano 2 ai nn. 123270/73744

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le informazioni riportate sono basate sulla documentazione disponibile. Ci si riserva di modificare e/o integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di ulteriori pratiche edilizia che non è stato possibile visionare

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 100/80** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione complesso edilizio, presentata il 19/09/1980 con il n. 4246 di protocollo, rilasciata il 10/11/1980 con il n. 5088 di protocollo, agibilità del 10/12/1984 con il n. 18718 di protocollo.
Varianti - 26/01/1984 prot. 1812, aggiunta 2 box e cancellata divisoria lotti - 14/02/1984 prot. 2825, opere inerenti altre UI 14/03/1983 prot. 4560, sistemazione area verde dei fabbricati

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati formulati sulla base della documentazione resa disponibile allo scrivente dagli uffici interpellati; tali valutazioni non possono essere ritenute definitive fino all'ottenimento del titolo abilitativo rilasciato dai preposti uffici ed ottenibile solo dietro formale presentazione della richiesta.

Si precisa che le difformità segnalate per poter essere sanate e non rimosse dovranno rispondere ad una doppia conformità e quindi essere rispondenti alle normative ed ai regolamenti vigenti all'epoca della loro esecuzione ed a quelle vigenti in materia al momento dell'istanza.

Inoltre, nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria. Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche relativamente alla conformità del solo bene oggetto di pignoramento e non sull'intero fabbricato.

Si precisa altresì che ai sensi del comma 2-ter art. 34 DPR 380/2001 non vengono segnalate le lievi difformità nelle dimensioni rientranti nelle tolleranze previste da detto comma.

Ci si riserva di modificare e/o integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di ulteriori pratiche edilizia che non è stato possibile visionare.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**..
Lo scrivente non ha potuto alla verifica delle conformità edilizia che è pertanto valutata sulla base dello stato dei luoghi e delle ispezioni catastali. Ci si riserva di modificare-integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di ulteriori pratiche edilizia ad oggi non visionate.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PADERNO DUGNANO VIA AURORA 21

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a PADERNO DUGNANO Via Aurora 21, della superficie commerciale di **25,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Ampio box ubicato al piano interrato di stabile condominiale; le dimensioni in lunghezza consentono il parcheggio di due autovetture di medio/piccole dimensioni

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno n. 13.Identificazione catastale:

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

- foglio 24 particella 389 sub. 52 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 25 mq, rendita 73,60 Euro, indirizzo catastale: Via Aurora, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: A corpo da nord in senso orario: terrapieno, altra UI, corsello box, altra UI

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 0 piano fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autobus distante 230 m
ferrovia distante 1,5 km
superstrada distante 1 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media
stato di manutenzione: nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Ampio box ubicato al piano interrato di stabile condominiale; le dimensioni in lunghezza consentono il parcheggio di due autovetture di medio/piccole dimensioni o di una autovettura e due motocicli; l'accesso avviene mediante rampa carraia comune e corselli box.

Il box è dotato di serranda manuale. al momento del sopralluogo non era presente energia elettrica e non risulta che il box sia dotato di proprio contatore elettrico.

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
superficie catastale (indicativa e non determinante per la valutazione a corpo)	25,00	x	100 %	=	25,00
Totale:	**25,00**				**25,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

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

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/04/2025

Fonte di informazione: annuncio compravendita

Descrizione: box singolo

Indirizzo: Via Niccolò Machiavelli

Superfici principali e secondarie: 20

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/04/2025

Fonte di informazione: annuncio compravendita

Descrizione: box doppio

Indirizzo: Via Renato Cartesio

Superfici principali e secondarie: 18

Superfici accessorie:

Prezzo: 21.000,00 pari a 1.166,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/04/2025

Fonte di informazione: annuncio compravendita

Descrizione: box singolo

Indirizzo: Via Due Giugno

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.000,00 pari a 846,15 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2024

Fonte di informazione: Agenzia entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: box

Indirizzo: Periferica / INCIRANO, CALDERARA, CASSINA AMATA, VILLAGGIO AMBROSIANO, TANGENZIALE

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 850,00 pari a 850,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione avviene dopo aver effettuato l'analisi del mercato degli immobili della zona

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

sulla base delle fonti emerografiche e degli annunci immobiliari e dopo aver effettuato il sopralluogo in loco al fine di verificare visivamente lo stato di conservativo dell'unità immobiliare. Si desume quindi il prezzo medio, considerando altresì le opportune riduzioni al fine di tenere conto nello stesso prezzo medio degli gli eventuali interventi di ristrutturazione e/o adeguamento ipotizzabili anche se non specificati altrove e separatamente.

Si precisa che la superficie è stata determinata attraverso la consultazione delle planimetrie disponibili e le verifiche a campione eseguite sul posto; la determinazione della superficie qualora esposta deve considerarsi strumentale alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare che deve intendersi, una volta espresso, un valore "a corpo". Variazioni di superficie in assenza di variazione dell'assetto planimetrico e dimensionale dell'unità immobiliare descritta nella planimetria allegata non comportano, pertanto, una variazione del valore di stima qui determinato.

Il giudizio di valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dagli ordinari accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti, delle eventuali non conformità edilizie ed urbanistiche inerenti le parti condominiali e pertanto non rilevabili in questa sede in quanto le indagini esperite riguardano la sola unità immobiliare oggetto della perizia. Gli eventuali costi derivanti da dette situazioni sono da intendersi ricompresi nella riduzione finale applicata al valore di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**22.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 22.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 22.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nella valutazione è stato adottato un procedimento estimativo sintetico di comparazione diretta del bene con altri beni analoghi della zona. I dati di comparazione sono stati desunti da fonti emerografiche (tra cui la Banca dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate), onché da un'analisi delle offerte commerciali di beni simili presenti nella zona e aree limitrofe, tenendo conto degli andamenti di mercato per lo specifico segmento. Gli elementi principali considerati per determinare il valore unitario includono tra gli altri: l'ubicazione del bene con riferimento al contesto territoriale ed ai collegamenti viabilistici presenti, lo stato di conservazione, la tipologia dei materiali impiegati e le finiture adottate, le condizioni degli impianti, la presenza di eventuali servitù nonché la regolarità urbanistica ed edilizia (qualora accertabile). Il criterio di misurazione dei beni immobili adottato è quello definito dall'Agenzia del Territorio (Manuale Operativo Banca Dati OMI). Le superfici indicate sono state rilevate dalle planimetrie comunali e/o catastali (previa verifica a campione della loro esattezza eseguita con rilievo metrico di alcune dimensioni caratteristiche), tuttavia sono suscettibili di moderate variazioni.

La valutazione avviene dopo aver eseguito sopralluogo in loco al fine di verificare lo stato di conservazione e manutenzione dei beni e di adeguare conseguentemente i valori di comparazione. Nella valutazione del valore unitario sono stati considerati anche gli eventuali interventi di adeguamento / ripristino / messa in pristino / etc. eventualmente ipotizzabili (anche se non specificati direttamente e separatamente nella presente

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

relazione).

Il giudizio di valore finale è da intendersi a corpo ed include vizi e difetti occulti non rilevabili dagli ordinari accertamenti visivi effettuati in fase di sopralluogo, la non conformità degli impianti, le non conformità edilizie e urbanistiche inerenti parti del complesso immobiliare non oggetto della relazione. Non sono altresì state condotte indagini ed effettuati collaudi sulla struttura statica, in relazione all'acustica, ed al funzionamento degli impianti esistenti. Non sono state svolte indagini circa la presenza di sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, la presenza di campi elettromagnetici o altre sostanze pericolose e/o dannose. Non sono stati eseguiti esami non visivi, prove di laboratorio e/o indagini strumentali e, conseguentemente, non è stato possibile determinare l'eventuale presenza a vizi occulti. Il valore assegnato all'immobile è quindi ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e/o adeguamento nonché dei costi tecnici; gli eventuali costi ed oneri derivanti da dette situazioni sono da intendersi ricompresi nel valore assegnato.

I beni sono periziati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio tecnico di Paderno Dugnano, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati OMI (Agenzia del Territorio); , ed inoltre: annunci compravendita

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	box singolo	25,00	0,00	22.000,00	22.000,00
				22.000,00 €	**22.000,00 €**

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: **€. 22.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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**
Arrotondamento del valore finale:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 22.000,00**

data 16/05/2025

il tecnico incaricato
Ing. Vittorio Basilico

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